المرجع فى

أملاك الدولة العامة والخاصة

فى ضوء المادتين ٨٧ ، ٩٧ مدنى معدله بقانون ٥٥/١٩٧٠

جهات التحفظ الحكومية والإدارية على عقارات التعامل المراد تسجيلها
أمام مأموريات ومكاتب الشهر العقارى.
ويشمل هذا الكتاب على :-
أملاك الدولة العامة (م٨٧ مدنى)
أملاك الدولة الخاصة (م٩٧٠ مدنى معدلة بقانون ٥٥/١٩٧٠)
تحفظات الجهات الحكومية

الأستاذ
السيد عبد الوهاب عرفة
المحامى لدى محكمة النقض

الناشر
المكتب الفنى للموسوعات القانونية
الاسكندرية - ستانلى - شارع الهدايا
ت : ٠١٢/١٧٤٤٧٢٧

المقدمة

خلق الله الانسان , وجعله خليفته فى الأرض ، يصلح من شأنها ، ويستثمر أمكانياتها فى المفيد والمنافع لسائر البشر ، وجعل الله كل ميسر للبشر لما خلق له ، بشرط الإجتهاد والكفاح والعمل الدائب والمستمر ، والإنسان فى هذا موضع أختبار من خالق هذا الكون الفسيح ، وهو لا يضيع أجر من أحسن عملا وصنعا ، فالمال فتنه وأختبار ، والولد فتنه واختبار .... إلى أن يرث الله الأرض ومن عليها وبعد رحيل سائر المخلوقات من جن ، وأنس ، وملائكه وأخرها عزرائيل (ملك الموت) ٠ يقول الله خالق هذا الكون (جل جلالله وعظمت قدرته وسلطانه) لمن الملك اليوم ؟ والجميع متوفى ولا يوجد كائن حى على ظهر هذه الأرض ، يجيب هو بنفسه ((لله الواحد القهار)) ..... أين الملوك ؟ أين الجبابره .... ولا يوجد مخلوق على هذه الأرض سوى ((وجهه الكريم العظيم)) ٠

والحمد لله من قبل ومن بعد .....

وبعد فإن هذا الكتاب يتحدث عن أملاك الدوله ، ولأملاك الدوله قد تكون (**عامه**) فتحكمها (الماده ٨٧ مدنى) (**وسميت بعامه**) لكونها للنفع للبشر من دعايا الدوله ، وهذا هو معيارها المميز ، فلا يجوز التصرف فيها بسائر أنواع التصرفات من بيع أو بدل أيا كان نوعه طويلا (**١٥ سنه**) أو قصيرا (**٥ سنوات**) ويجوز للدوله تأجيره بشرط أن يكون مخصصا للمنفعه العامه ، فإذا انتهى تخصيصه ، عاد الى الملك الخاص للدوله فيجوز التصرف فيه بالبيع ، ولكن يشترط فى

ذلك أن يكون أنتهاء التخصيص بقانون أو قرار وزارى أو بأنتهاء الفرض الذى خصصت له (م ٨٨ مدنى معدله بقانون ٣٣١ / ١٩٥٤) ٠

ومثالها : الطرق والكبارى والأشجار والشواطئ والأنهار والأثار والمساجد وأراضى الجبانات والبحر الإقليمى لدوله ٠

وقد تكون أملاك الدوله (خاصه) فيحكمها (م ٩٧٠ مدنى معدله بقانون ٥٥ / ١٩٧٠ ، ويجوز التصرف فيها للأفراد بسائر أنواع التصرفات بشرط التصديق عليه ممن يملك) ، لكن لا يجوز تملكها بالتقادم ايا كان نوعه , كما لا يجوز أخذها بالشفعه **ومثالها** : طرح النهروأكله ، الأراضى الزراعيه والبور والصحراويه وأراضى البحيرات حتى مسافة ٢٠٠ متر ، وأراضى القوات المسلحه ، وأراضى البرك والمستنقعات ، والأراضى المعده للبناء ، وأراضى الإستزراع ، والبحيرات المجففه ٠

وقد تلاحظ عند التعامل على بعض العقارات والأراضى ، وجود تحفظات لجهات حكوميه ، وفى هذه الحاله يجب الرجوع الى تلك الجهات للحصول على موافقتها ، فإن تعذر الأمر فى ذلك ، فأنه يجب رفع دعوى صحة ونفاذ عقد ضد (**المتصرف**) , ويختصم فيها (ذلك المتصرف (وجهات التحفظ الحكوميه التى تظهر على إستمارة التغيير المساحيه وكشف التحديد المساحى الصادر من المكتب المساحى الهندسى التابع لمأمورية الشهر العقارى المختصه فإذا ثبت ملكيتها لذلك العقار ووافقت على التصرف بعد الوفاء واداء ما على الأرض من

(**مستحقات**) تدخل حصيلتها فى خزانتها ، حكم القاضى بصحة ونفاذ العقد ، وأمكن (**تسجيله**) أمام مكتب الشهر المختص بعد نهائيته بمرور ٤٠ **يوم** من تاريخ صدوره دون طعن ، أو طعن عليه وتأيد أستئنافيا (**لنقل الملكيه**) (**للصادر لصالحه التصرف**)

– وسوف نتعرض عند الكلام فى هذا الموضوع) (لهذه الجهات) و (شروطها) لرفع تلك التحفظ وتطهير العقار من أية تحفظات تقلل من قيمته عند التصرف فيه أو تجعل الراغب فى شرائه يحجم عن الإقدام على إجراء مثل ذلك التصرف ٠

تلك نبذه سريعه موجزه :– نرجو أن يحوز هذا البحث رضاء الجميع عنا والله ولى التوفيق والسداد

المؤلف

أمضاء

أمـلاك الـدولـة

العـامـة والخـاصـة

١- على مأمور الشهر العقاري معرفة أملاك الدولـة الخاصـة وأملاكهـا العامة والفرق بينهما :

وذلك:

١- بالرجوع إلى المراجع الهندسية القديمة والحديثة للتحقق من أن العقارات ليست من أملاك الدولة (فني ١٩٧١/١١).

٢- **عدم تطبيق (قواعد التعارض)** على (الحجوز الإدارية) (فني ١٩٧٢/٢).

٣- **الرجوع إلى المنشورات الفنية الخاصة** (بالتحفظات) التي تثـار مـن أجهزة الدولة بوقف التصرف على عقارات تدعى ملكيتها خاصـة (هيئـة الأوقاف) (فني ١٩٨٥/٢ , ١٩٩٢/٢١ , ١٩٩٩/٢٣) .

٤- **تصرفات الأفراد** (بعقود مشهرة) مشتراه من أملاك الدولة (الخاصـة لم ينص صراحة على المنع من التصرف أو شرط الاستصلاح أو الاستزراع أو تقديم موافقة كتابية, يسار في الإجراءات ما لم يوجد شـرط صـريح ، (فني ١٩٨٦/٢).

٥- **شهادات الاعتداد بالملكية** (فني ١٩٧٢/٢ ,١ ,١٩٧٣/ , ١٩٧٤/١٢ , ١٩٧٩/١٦ , ١٩٨٣/٩ , ١٩٨٦/١٠ , ١٩٩١/٦ , ١٩٩٢/٢٢ , ١٩٩٣/٢) .

٦- **نزع الملكية للمنفعة العامة.**

٧- **الحراسة** (فني ١٩٧٠/٣ , ١٩٦٨/٣ , ١٩٧٠/١٦ , ١٩٧٢/١١) .

٨- الإصلاح الزراعي (فني ٧٢/١٤ , ١٩٨٠/١٦ , ١٩٨٦/١٤ , ١٩٨٩/٣ , ١٩٩١/١ , ١٩٩٣/٥ , ١٩٩٤/٤ , ١٩٩٦/٣٥ , ٩٧/٢ , ٢٠٠١/٦) .

٩- الأراضى الخاضعة لهيئة الآثار المصرية (فني ١٩٩٩/٢٢ . ٩٦/٣٥ , ١٩٩٩/٩).

١٠- أراضى القوات المسلحة (فني ١٩٨٨/١٢ , ٩٠/٣ , ٩٢/١٠ , ٢٠٠٠/٤, ٢٠٠٢/١ , ٢٠٠٣/٦ , ٢٠٠٤/٦).

١١- بنك ناصر الاجتماعي (فني ١٩٨٥/٢ , ١٩٨٨/٥) .

١٢- الأملاك المستردة ،

١٣- المصادرة

١٤- التأميم

٢- أوجة الخلاف بين أملاك الدولة العامة وأملاك الدولة الخاصة:-

أملاك الدولة الخاصة (م ٩٧٠ مدني معدلة بقانون ١٩٧٠/٥٥)	أملاك الدولة العامة (م ٨٧ مدني)
١- هي التي تملكها الدولة بوصفها (شخص اعتباري) فيجوز لها التصرف فيها للأفراد (بيعا أو إيجارا) بشرط (التصديق عليه ممن يملكه).	١- مخصصة لمنفعة عامة) أو بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار وزاري وهو المعيار الوحيد لاعتباره مال عام مملوك للدولة لا يجوز التصرف فيه أو الحجز عليه أو تملكه بالتقادم أو شهره (طعن ٥٥/١٧١٤ ق جلسة ١٩٨٧/١١/٢٥) (م ٣٣٦ ت.ش ٢٠٠١) ويجوز للدولة (تأجيره) بشرط عدم تغير تخصيصها للمنفعة العامة, ويلاحظ أنه إذا انتهى (التخصيص) أصبحت (مال خاص للدولة) يحق لها التصرف فيه للأفراد بالبيع وينتهي التخصيص بقانون أو قرار وزاري, أو بانتهاء الغرض الذي خصصت له (م ٨٨ مدني معدلة بقانون ١٩٥٤/٣٣١).

٢- أ- لا يجوز تملكها بالتقادم (م ٣٥٦ ت. ش ٢٠٠١)، وأي تصرف بالمخالفة لقانون ١٩٦٤/١٠٠ يقع باطلا مطلقا) وللمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها، وأي تعد يزال إداريا (م ٩٧٠ مدني معدلة بقانون ١٩٧٠/٥٥).	٢- لا يجوز التصرف فيها أو الحجز عليها أو تملكها بالتقادم (م ٨٧ مدني) ولا يجوز شهرها طبقا (م ٣٣٦ ت. ش ٢٠٠١) وهو من (النظام العام)، وأي حجز على أموال الدولة العامة (باطل بطلان مطلق) كما أن وضع اليد عليها لا يكسب الملكية ، إلا إذا وقع بعد انتهاء تخصيصها للمنفعة العامة (طعن ٥٩/٣٧٢٥ ق جلسة ١٩٩٧/١/٢٦) وبالنسبة للمنافع العامة المنفذة ولم يصرف قيمتها لأصحابها وأصر أصحابها على اشتمال المحرر على نص بتعويض ذلك الجزء المأخوذ منفعة يذكر نص (حيث أنه قد أخذ المشروع ( ) وحده الذي له أن تتفق عليه مع الحكومة وأن يتسلمه فيها بعد إتمام الإجراءات اللازمة في هذا الشأن(م ٢٣٩ ت. ش ٢٠٠١).
ب- لا يجوز أخذ أملاك الدولة الخاصة (بالشفعة) (م ٣٥٨ ت. ش ٢٠٠١) للدولة التصرف فيها للأفراد الشاغلين لها بيعا أو إيجار بشرط (التصديق عليه ممن يملكه)، ويجوز شهر التصرف بالبيع، وقد أصبح البيع معقود (للمحافظين) طبقا لقانون الحكم المحلي رقم ٧٩/٤٣ أو وزير المالية، ولا يجوز للمشترى من الدولة التصرف بالبيع إلا بعد الوفاة بكامل الثمن وألا كان التصرف باطلا مطلقا (طعن ٤٠/١١٠ ق جلسة ١٩٧٦/١/٢١) (طعن ٥٩/١٨٩ ق جلسة ١٩٩٧/٣/٥).	
٣-أمثلتها: أ- طرح النهر وأكلة (م	٣- أمثلتها: أ - الطرق وتوابعها (شجرة - رصيف - مجارى)٠ ب- الشوارع ٠ ج- الكباري في النيل والترع

٣٥٤ ت. ش ٢٠٠١)
ب- الأراضي الزراعية والبور والصحراوية (م ٣٤٨ ت. ش ٢٠٠١)
ج- أراضى البحيرات حتى مسافة ٢٠٠ متر للبحيرات المرة وبحيرة التمساح (م ٣٤٤ ت. ش ٢٠٠١)
د- أراضى القوات المسلحة
هـ- أراضى البرك والمستنقعات ويطلب (شهادة بالقيام بعمليات التخلص من البرك أو المستنقع موافقة البلدية على قيامه بذلك و (تشهر) (م ٣٦٥ ت. ش ٢٠٠١ وقالت محكمة النقض (أيلولة البرك والمستنقعات للدولة مناطة قيامها بردمها ما لم يطلب صاحبها استردادها خلال (سنة) من تاريخ نشر القرار الوزاري بتحديد مرافقها

والمصارف العمومية الذي تصرف فيها مياه أكثر من بلدين والجسور.
د- **الشواطئ** [1] (طعن ٥٤/٢٤٢٣ ق جلسة ٨٨/١/٣٠) (م ٨٧ مدني) لم تعدد الأشياء العامة على سبيل الحصر اكتفاء بمعيار (التخصيص للمنفعة العامة) (طعن ٥٥/١٧١٤ ق).
س- **الآثار** ويلزم موافقة (وزير الثقافة) (م ٣٤٦ ت. ش ٢٠٠١).
ص- (الجوامع) [2] (وقف مؤبد) وهى التابعة لهيئة الأوقاف ولا يجوز الرجوع فيها ، لأنها (مال عام) بشرطان:
١- قيام الحكومة على رعايتها (طعن ١٨/١١٨ ق جلسة ١٩٥٠/٥/١٨) فإذا كانت وزارة الأوقاف تديرها بوصفها (ناظرة

١- ويعد (الكشك المقام عليها بمعرفة (البلدية) (أملاك عامة) بالتبعية والتخصيص (طعن ١٣/١١٠ ق جلسة ١٩٤٤/١١/٢٣).

٢- يلاحظ أن (الكنيسة) (ليست مال عام) في حكم م ٦/٩ ق مدني قديم، والأمر العالى رقم ١٥ الصادر بتاريخ ١٩٠٥/١٠/٢٣ والحكم بعدم اختصاص المحاكم بالنظر في ملكية الكنيسة باعتبارها مال عام خطأ (طعن ١٨/١١٨ ق جلسة ١٩٦٥/٥/١٨).

العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية), وما يخصص لإقامة المجتمعات العمرانية الجديدة يخضع (للهيئة العامة للمجتمعات العمرانية الجديدة) وما يخصص لغرض (أقامة مناطق سياحية) يخضع للهيئة العامة للتنمية السياحية (م ٤ ق ١٩٩٢/٧).

- تشهر محررات التصرف في أملاك الدولة الخاصة بطريق (الإيداع) (م ٣٥٧ ت.ش ٢٠٠١) (عدا) محررات تصرف جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة في الأراضي والعقارات المملوكة للدولة والتي تخليها (القوات المسلحة).

- الأراضي الواقعة في أملاك الدولة الخاصة التابعة للهيئة العامة للإصلاح الزراعي, أو الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية التي تصرفت فيها المحافظات أو صندوق أراضي الاستصلاح حتى ١٩٨٢/١٠/٩ (مملوكة لتلك

ظ- البحر الاقليمي (لمصر) في البحر المتوسط, والأحمر, وخليجي السويس والعقبة, وجميع المسطحات المائية (منزلة, برلس, ادكو, مريوط, البردويل, قارون) وجميع المسطحات المحيطة بالبحيرات حتى مسافة ٢٠٠ متر (م ٣٤٣ ت. ش ٢٠٠١ وتشرف عليها (الهيئة العامة لتنمية الثروة السمكية)

٤- (أموال الأشخاص) لا (تعتبر مال عام) إلا (بنزع ملكيتها للمنفعة العامة ومقابل تعويض عادل) طبقا لنص م ٣٤ دستور جمهورية مصر الدائم سنة ١٩٧١) (طعن / ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٧)

المحافظات أو الصندوق) في (تاريخ التصرف فيها), ويعتد بالتصرف الصادر منها حتى هذا التاريخ سالف الإشارة (م ٣٦١ ت. ش ٢٠٠١).

- (تستثنى) تصرفات الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية إلى النوبيين وصغار الزراع في الأراضي الموزعة طبقا لقانون ١٠٠/١٩٦٤ من الخضوع لقيد (حظر التصرف) الوارد بمادة ٥٨/ و من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٩٠٦/١٩٩٥ في شأن التصرف في أراضى تلك الهيئة (م ٢٦٣ ت. ش ٢٠٠١).

- في حالة شمول طلب الشهر (جزء من (أملاك الدولة الخاصة) ضمن التعامل بموجب سند ملكية لصالح /أصحاب الشأن, يرجع الى المراجع وتخطر(الجهات المختصة) ثم يعمل (محضر) (تحقيق بالطبيعة) للتأكد من وضع اليد وصحة المستندات, ويؤخذ (أقرار) من صاحب الشأن بعلمه بورود جزء

التعامل (ضمن أملاك الدولة الخاصة). ويعرض الأمر على (مكتب الشهر) (م ٣٦٤ ت. ش ٢٠٠١)	٥- يجوز (التأجير فقط) ويجوز التصرف فيها بأي نوع من أنواع التصرفات القانونية.
٥- يجب لمن يتقدم للشراء منها تقديم (شهادة) من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والإسكان الزراعية تفيد: (عدم تجاوز الحد الأقصى للملكية ٥٠ فدان للفرد و ١٠٠ للأسرة (فني ٨٣/٦ بند ٦)	

مما سبق يتبين أن معيار (التخصيص للمنفعة العامة) هو الفيصل في اعتبار المال المملوك للدولة عاما أو (خاصا) فيحق للدولة أو الشخص الاعتباري العامة في حالة انتهاء التخصيص للمنفعة العامة (التصرف فيه) وكمثال (أموال القطاع العام فهي من الأموال التي تملكها الدولة (ملكية خاصة) فيجوز لها التصرف فيها بالبيع طبقا (م ٩٧٠ مدني)، و تتعارض في ذلك مع نص م ٣٠ من الدستور الدائم لجمهورية مصر ١٩٧١ ومؤداها (ملكية الشعب للمنفعة العامة تتأكد بالدعم المستمر للقطاع العام) وقيام الدولة ببيع شركات القطاع العام أمر توجبه وتقتضيه المصلحة العامة نتيجة ما ترتب على ملكيتها للدولة من خسائر كبيرة في الأموال أدت إلى عجز في ميزان المدفوعات) الأمر الذي يستوجب (بيعها للإفراد) وقد نصت م ٨٨ مدني معدل بقانون ١٩٥٤/٣٣١ أن (المال العام) يفقد صفته (بانتهاء تخصيصة للمنفعة العامة) وذلك أما بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار وزاري أو بانتهاء غرض التخصيص للمنفعة العامة) فتعد بذلك (مملوكة للدولة أو الهيئات العامة) (ملكية خاصة) يجوز بالتالي

(التصرف فيها) – ويلاحظ أن أموال الأفراد لا تصير (عامة) ألا بإتباع إجراءات نزع الملكية وإيداع قرار نزع الملكية خلال (ستين) من تاريخ نشرة بالجريدة الرسمية بمكتب الشهر العقاري وإلا عد القرار (كأن لم يكن) طبقا م ١١ , ١٢ ق ١٠/٩٠ وأن يكون ذلك مقابل (تعويض عادل) طبقا لدستور جمهورية مصر الدائم سنة ١٩٧١ وأن يكون ذلك لغرض (المنفعة العامة) ذلك أن (الغصب أو القوة الجبرية) لا تضفى على المال صفة (العمومية) .

ومن أحكام النقض في هذا الصدد :-

(الجبانات) اعتبارها (أموال عامة) مادامت معدة للدفن فيها، وحفظ رفات الموتى بعد دفنهم وتخصصت بالفعل لهذه المنفعة وحدها. الإشراف عليها (للمجالس المحلية) (ق ٦٦/٥ ولائحته التنفيذيه) (طعن ٥٧/٢٠٥٠ ق جلسة ١٩٩٤/٤/٢٧).

– عدم جواز تملك الجبانات بوضع اليد عليها بعد أنتهاء تخصيصها للمنفعه العامه التى أعدت لها وأن ثار معالمها وأثارها (طعن ٥٢٥٥ / ٦١ ق جلسة ٣ / ٣ / ١٩٩٦) ٠ وأن ثبوت أن عقار التداعي (وقف خيرى) يتمثل فى ضريح به رفات ملحق به مدرسه لتحفيظ القرآن تابع لإدراة الأضرحه والمدافن بوزارة الأوقاف٠وقضاء الحكم بثبوت ملكية المطعون عليهم للعقار بوضع اليد ؟ ؟ سنه سابقه على تعديل م ٩٧٠ مدنى دون التحقق من زوال تخصيصه للمنفعه العامه (خطأ وقصور) (طعن ٢٥٢٢ / ٦١ ق جلسة ٣ / ٣ / ١٩٩٦) ٠

<u>الفرق بين التعدي على أملاك الدولة ؟ والتعدي على أملاك الأفراد ؟ ومعيار التعسف في استعمال الحق في الشريعة والقانون.</u>

أ) أملاك الدولة الخاصة: أي تعد عليها (يزال إداريا) بقرار من الوزير المختص طبقا للمادة الأولى من القانون رقم ١٩٧٠/٥٥ المعدل لنص (م ٩٧٠ مدني).(والمذاع بالمنشور الفني ١٩٧٠/١٩) وبناء عليه يمتنع شهر وتسجيل أو السير في إجراءات تسجيل أي تعد على أملاك الدولة.

ب- أملاك الأفراد: عند التسجيل يدخل مالك الجزء المتعدى عليه (بائعا) مصادق من قبيل البيع وإلا عد(بيعا لملك الغير) (لصدوره من غير مالك).

ويرى البعض: جواز استبعاد (الجزء من الأراضي المتعدى عليه) دون المباني باعتبار أنه أقامها بمعرفته بدليل التمويل باسمه في البلدية.

ويرى أنصار الفريق الأول: وما المخرج إذا كان كشف التحديد المساحي قد حرر بالجزء المتعدى عليه متضمن في حدود الجار المتصرف كوحدة واحدة ؟ وبناء على ما تقدم فلا يجوز (التسجيل في هذه الحالة إلا بدخول مالك الجزء المتعدى عليه بائعا له وألا يمتنع (التسجيل **وقد نصت م ٩٢٨ مدني** على أنه (إذا كان مالك الأرض وهو يقيم عليها بناء قد جار بحسن نية على جزء يسير من الأرض الملاصقة جاز للمحكمة إذا رأت محلا لذلك أن تجبر صاحب الأرض على أن ينزل لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء وذلك في نظير تعويض عادل.[٣]

٢- ويلاحظ أن ذلك يعد جزاء على التعسف في استعمال الحق وهو تطبيق لقاعدة أساسية في الإسلام (لا ضرر ولا ضرار في الإسلام) وقد حددت معاييره (م ٥ مدني) وعدته (غير مشروع) في الأحوال الآتية:

أ- إذا لم يقصد به سوى الأضرار بالغير.

ب- انعدام التناسب بين مصلحة الحق وبين الضرر الذي يحيق بالغير.

ج- عدم مشروعية المصلحة المقصود تحقيقها من استعمال الحق ويجمعها باستهانة متعمدة من باب الترف المنهي عنه وله حالتان لتوفير وجوده:

١- وجود خطأ يترتب عليه ضرر (وفقا لقواعد المسؤلية التقصيرية).

ونصت م ٢/٨١٨ مدني, ومع ذلك فليس لمالك الحائط أن يهدمه مختارا دون عذر قوى أن كان هذا يضر الجار يستتر ملكه بالحائط.

م ٩٢٨ مدني: وتعدي الجار (بحسن نية) بالبناء على جــزء يســير مــن الأرض المجاورة له :

دائما في البداية: يلجأ إلى الاتفاق مع الجار والتراضي

ففي حالة البيع الرضائي وتسجيله بالشهر العقاري: أما أن يقصر صــاحب الشأن تعامله على الأرض المجاورة مصادقا بالنسبة للجزء اليسير من أرضه الذي تعدى عليه بالبناء فيه من قبيل البيع, أو يعمل أقرار من صاحب البنــاء

٢- وجود شرط مانع من التصرف والجزاء على تحققه هو التعويض طبقا (م ١٦٣ مدني) وهو غيــر مفترض فعلى من يدعى التعسف إثباته بكافة الطرق , ولتعسف في استعمال الحق بأخذ أحد صورتين.

أ- أما الخروج عن حدود الرخصة.

ب- أو الخروج عن حدود الحق:-

- ويجب في الحالتين (عدم انحراف عن السلوك المألوف للشخص العادي) ويخضــع ذلــك (لتقــدير القاضي) (طعن مدني ٥٦/١٣٢٨ جلسة ١٩٩١/٣/٢٤) وأساس المسئولية عن تعويض الضــرر هــو وقوع (الخطأ) في جانب المنفعة المشروعة والمعيار (مادي) قوامه الموازنة المجردة بــين النفــع والضرر فهذه الفكرة تنبع من اعتبارات العدالة القائمة على أقرار التوازن بين الحق والواجــب (طعــن ٤٥/١٠٨ ق جلسة ١٩٨٠/١/٢٩) (طعن ٥١/١٤٧١ ق جلسة ١٩٨٥/٦/٦) والأصل في التبليغ في الحقوق المباحة للأفراد واستعماله يستوجب (المؤاخذة) طالما صدر مطابقا للحقيقة حتى ولو كان الباعــث عليه الكيد والانتقام فالصدق ينفى سوء النية, فيسأل المبلغ عن التعويض في حالتين:

أ- الكذب والمخالفة للحقيقة.

ب- التهور وعدم التروى والرعونة (طعن ٤٥/٤ أحوال شخصية جلسة ١٩٧٦/١١/٢٤) ويعفى المبلغ الكاذب إذا قام لديه شبهة اتهام من اتهمه وتؤدى إلى اعتقاده بصحة ما نسب إليه (طعــن ٥٧/٢٥٧١ ق جلسة ١٩٨٩/١١/٣٠) ويلاحظ أنه إذا استعمل الشخص حقه استعملا (مشروعا) فلا يسأل عما ينشــأ عنه من ضرر طبقا (م ٤ مدني), وانظر بند ٤٩١ من هذا الكتاب ص وكذا بند من هذا الكتاب.

المتعدى بمشروع المحرر بالتزامه عند إزالة البناء بالبناء في حدود مسطح عقاره.

وفى حالة عدم التراضي مع الجار الملاصق:

فأنه إذا جار الباني (بحسن نية) على جزء يسير من الأرض لمجاورة جاز له تملك هذا الجزء نظير (تعويض عادل) بدعوى ترفع أمام المحكمة الواقع بدائرتها عقار التعامل يطلب فيها أجبار الجار الملاصق على التنازل له عن ملكية الجزء المتعدى عليه ويشترط لذلك توافر ٣ شروط:

١- (وجود بناء) يشيده الباني في ملكه وجاوزه إلى (جزء صغير) من أرض الجار الملاصق (فإذا لم يوجد ذلك بأن كان أرض فضاء مثلا لا يطبق نص م ٩٢٨ مدني) ولكي يتم معرفة ذلك يندب (خبير) في الدعوى لمعاينة عقار المدعى.

٢- أن يكون الجزء الذي جار عليه (يسيرا).

٣- أن يتم البناء (بحسن نية) بأن يعتقد الباني أنه يبنى في ملكه, فإذا كان (سئ النية) كأن نبهه جاره إلى ذلك بموجب انذار على يد محضر مثلا, أو في حضرة شهود, فإنه يجب تطبيق حكم (م ٩٢٤ مدني) وتقضى بأنه يكون للجار الملاصق طلب إزالة البناء الذي يشغل أرضه, أو تملكه بأقل القيمتين, قيمة مستحق الهدم, أو قيمة مازاد في أرضه بسبب البناء.

أما إذا كان (حسن النية) يعتقد أنه يبنى في ملكه, فللمحكمة أجبار مالك الأرض الملاصقة على النزول عن الجزء اليسير المشغول بالبناء لجاره (وهذا أمر جوازي للمحكمة) وتقدر له (تعويضا) قد يكون أكبر من قيمة الأرض, فان لم يكن (مؤثرا) قدرت التعويض بقيمة الأرض (وقت البناء) (**السنهوري الجزء التاسع صـ ٣١٧**) .

ومن أحكام النقض في هذا الصدد:

١- جواز إجبار صاحب الأرض علي النزول لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء. أعمال (م ٩٢٨ مدني) مناطه: أن يكون الجار صاحب البناء (حسن النية) (وقت البناء) علي الجزء الملاصق لأرضه (أي يعتقد اعتقاد جازما أثناء البناء إنه يبنى علي أرضه ولا يجاوزها إلى أرض جاره (طعن ٥٢/٨٨ ق جلسة ١٩٨٢/١٢/١٦) (طعن ٥٤/١٢٤٤ ق جلسة ١٩٨٥/٤/٤)(الطعنان ٥٣/١٣٧٤ , ٥٣/١٤٠٩ ق جلسة ١٩٨٧/٦/١٦).

٢- مؤدى نص م ٩٢٨ مدني أنه إذا كان مالك الأرض وهو يقيم بناء عليها قد جاوزها إلى (جزء صغير) من أرض الجار الملاصق, وكانت تلك المجاوزة قد وقعت (بحسن نية) من الباني, فإنه يجوز (للقاضي) (استثناء) من قواعد الالتصاق التي تقضي (بتملك هذا الجزء من البناء لصاحب الأرض الملاصقة), أن يجبره علي النزول للباني عن ملكية الجزء المشغول بالبناء مقابل (تعويض عادل).(طعن ٤٣٣٤ / ٦٢ ق جلسة ١٨ / ٥ / ١٩٩٤) . **(طعن ٣٩/٦١٥ ق جلسة ١٩٧٤/١٢/٣١)**

٣- التعويض العادل الذى يمنح لصاحب الأرض مقابل تنازله لجاره عن ملكية الجزء المشغول بالبناء هو مقابل إستبقاء المبانى دون إزاله بشرط أن يكون الجار صاحب البناء حسن النيه وقت البناء على الجزء الملاصق لأرضه ، وأن حسن النيه مفترض ما لم يقم الدليل على عكسه **(طعن ٣٢٥٣ / ٧٤ ق جلسة ١٣ / ٣ / ٢٠٠٥) .**

وقد أصدرت محكمة القضاء الادارى باسكندريه سنة ٢٠٠٣ حكما بعدم جواز طرد واضع اليد (بالطريق الادارى) إذا انتفي عن وضع يده شبهه الغصب واستند في ملكيته لأسباب جديه وأن المرجع القانوني في الفصل في الملكيه هو (المحكمة المدنية المختصة) وليس الطريق الادارى. وقضت

بإلغاء قرار إزالة التعدى الصادر من بنك ناصر ضد أحد المواطنين واضعي اليد علي أرض تدخل ضمن أملاك (البارون متشأ) بكنج مريوط والمتــوفى عام ١٩٩٤ بدون وارث.

- التحقق من عدم خضوع عقار التعامل لأملاك الدولة الخاصة من المراجع الهندسية بنوعيها:

فني ١٩٧١/١١: ضرورة الرجوع للمراجع الهندسية القديمة والحديثة عنــد مراجعة الطلبات للتحقق من أن العقارات محل التعاقد ليست من أملاك الدولة الخاصة.

٢٠٠- عدم تطبيق قواعد التزاحم (التعارض) على طلبـــات ومشـــروعات (الحجوز الإدارية) والمنصوص عليها بـــالمواد ٣٣-٣٦ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر العقاري - والموقعة وفاء للديون المستحقة للدولـــة الممتـــازة (فني ١٩٧٢/٢).

تحفظات أجهزة الدوله بوقف التصرف :

٣- التحفظات والاعتراضات التى تثار من أجهزة الدولة بوقف التصرف على عقارات تدعي ملكيتها (الأوقاف – بنك ناصر اجتماعي – أملاك مستردة – جهاز حماية أملاك الدولة):

(المنشورات الفنية ١٩٨٥/٢ ,١٩٩٢/٢١ ,١٩٩٩/٢٣)

بخصوص (الاعتراضات التي تثار من (هيئة الأوقاف وغيرها من أجهزة الدولة بوقف كافة التصرفات علي عقارات تدعي ملكيتها – وتعوق إنجاز العمل بمكتب أسكندرية للشهر العقاري وغير من المكاتب – واستنادا إلى حق المصلحة فى المفاضلة بين مستندات الملكية – ومنعا من صدور قرار ٠ بالحظر) علي جملة عقارات أو مناطق بدون تحديث لمعالم أو مستندات يتعين أتباع الأتي بخصوصها:

أولا: يستوفى (البحث الهندسي) ببيان التجزئات والطلبات المعلاة وما تم فيها من واقع مراجع المأمورية والمكتب الهندسي منذ بداية نشأته بالمراجع المصاحبة للعقار موضوع التعامل حتي الآن للتحقق من عدم وجود حقوق أو قيود للدولة أو الغير. وعلي المكتب الهندسي أن يوضح على كشف التحديد ما إذا كان التعامل يدخل ضمن أملاك الدولة أو أي ملاحظات أخري ترد إليها من أي جهة رقابية يستظهرها البحث وعلي المراجع الهندسي التحقق من حصول هذا كله.

ثانيا: الطلبات التي يكون موضوعها: تصرفات تدخل في نطاق حظر (هيئة الأوقاف المصرية) تطالب هذه الهيئة بموافاة المأمورية المختصة بحجج الوقف سند ملكيتها) لتطبيقها بمعرفة المكتب المساحي مع مراعاة المدة المحددة في مادة ٥٣ مكرر ق ١٩٤٦/١١٤ معدل بالقانون ١٩٧٦/٢٥

الخاص بتنظيم الشهر العقاري وهي (٢١ يوم) [٤] فإذا ما أتضح أنها تنطبق علي هذه العقار محل التعامل رغم وجود مستندات مشهرة طبقا للقانون لصالح / (غير الهيئة) فيتعين أعمال (قواعد المفاضلة) طبقا للقانون.

وفى حالة (عدم جدية الاعتراضات والمستندات) يسار في الإجراءات مع تضمين (أخطار القبول) (التحفظات) اللازمة[٥]

ثالثا: لا يلتفت إلى اعتراض هيئة الأوقاف أو غيرها: إذا ما تقدم صاحب الشأن بسند ملكية مشهر موضح به (سبق موافقة الجهة طالبة الحظر علي شهره أو تقدم (بحكم مشهر مثلت فيه أو صدور في مواجهتها).

١- فني ١٩٥٩/٣ فقرة ٢ , كتاب دوري ١٩٥٩/٥ (جعل مهلة اعتراض وزارة الأوقاف ٣ أسابيع من تاريخ الارسال دون رد أو اعتراض , يسار بعدها في الإجراءات بشرط أن يكون أخطار الأوقاف بذلك في نفس يوم تقديم الطلب (م ٢٤٦ تعليمات شهر ٩٣).

٢- نرى: أنه لا داعي في حالة عدم جدية الاعتراض أو المستندات لتضمين مشروع المحرر (التحفظات لأن وجودها بالمحرر يضر بصاحب الشأن إذ أنه قد يعرقل تصرفه في عقاره مع إثارة الشكوك لمن يريد التعامل معه ونضرب مثالا لذلك الطلب ٩٦/٢١٧ (شرقي محرم بك أسكندرية) موضوعه (إشهار حق ارث)) قدم صاحبه وهو الوارث الوحيد للمرحومين موضوع الإشهار (اعلامى وراثة) مثبتان لأحقيته في الميراث وشهادة تمويل من البلدية وسند ملكية المورثان) وظهر تحفظ بنك ناصر علي كشف التحديد فأخطرت المأمورية البنك باستيفاء مستنداته خلال ٢١ يوم وفي اليوم الأخر لانتهاء المهلة أخطر البنك المأمورية لإيقاف السير في الإجراءات وعلي طالب الشهر التقدم بمستنداته للبنك لبحثها – ولم يقدم البنك أعلام وراثة يفيد أن التركة شاغرة فيعد بذلك غير ذي صفة , وكان علي مأمورية الشهر عدم الالتفات إلى اعتراضه والسير في الإجراءات وتجاهله وعدم تضمين مشروع المحرر أي تحفظ ما دام أن المستندات التي أمامها تثبت أحقية طالب الشهر في الميراث لأن وضع التحفظ معناه وجود حق للبنك وأحقية يجعله ينازع في ملكية العقار بدون سند الأمر الذي يسبب القلق وعدم الارتياح لصاحب العقار. وقد رفع صاحب الشأن الوارث دعوى مدنية برقم ٩٨/٧٧٦١ م.ك أسكندرية بعدم الاعتداد بتحفظ بنك ناصر واجيب إلى طلبه ثم استأنف البنك الحكم الصادر بدعوى استئنافية برقم ٥٨/٣٣٧٧ ق استئناف عالي وصدر الحكم بتأيد حكم أول درجة وأشير إلى ذلك ببند ملاحظات مشروع المحرر وسجل إشهار حق الإرث برقم (٢٠٠٣/٨٥٥ أسكندرية).

رابعا: في حالة ما إذا تقدم أصحاب الشأن بمستندات ملكية (سبق شهرها مؤقتا) وحصل أصحابها علي قرار من قاضي الأمور الوقفية (بتثبيت شهرها)فإنه يؤخذ بهذا المستند (على إطلاقه) مع تضمين المحرر (بندا) يشير إلى واقعة النزاع ويتحمل المتعاقد نتيجة عرض النزاع علي القضاء وذلك استنادا إلى حكم محكمة النقض في الطعن رقم ٣٦/٩٣ ق جلسة ١٩٦١/١٠/٢٦ الذي اعتبر القرار الصادر من قاضي الأمور الوقتية. بإلغاء الرقم الوقتي) استنادا إلى نص م ٣٥ ق ١٩٤٦/١١٤ بتنظيم الشهر هو (قرار) يحسم به جميع أوجه الخلاف القائمة بين أصحاب الشأن وبين المصلحة بخصوص (شهر المحرر) , وهذا القرار يقبل الطعن فيه بأي طريق كان, ومن ثم فلا يصح أعادة طرح النزاع من جديد بأي وجه.

خامسا: فيما عدا ذلك (يسار في الإجراءات) دون الأخذ في الاعتبار بأي اعتراض يقدم , طالما تستند ملكية التصرف في طلب الشهر إلى (محرر مشهر سليم) طبقا للقانون والتعليمات. وعلي المفتشين الفنيين والأمناء المساعدين التحقق من أتباع المأمورية لهذه التعليمات أثناء دورات التفتيش.

فنى ١٩٩٢/٢١: بخصوص الجهة المختصة بوزارة الأوقاف بالبحث وإبداء الرأي فيما يتعلق بطلبات الشهر العقاري هي (الإدارة العامة للأوقاف والمحاسبة (قسم تولية) بديوان عام وزارة الأوقاف بباب اللوق القاهرة).

٣- مكرر - تحفظ الاوقاف

(فنى ٢٣ / ١٩٩٩ , م ٢٥١ ت ٠ ش ٢٠٠١)٠

أولا:-

١- يجب علي مأمورية الشهر أخطار (الإدارة العامة للأوقاف والمحاسبة بديوان عام وزارة الأوقاف بالقاهرة) (بصورة من طلب الشهر العقاري) المتضمن شهر إلغاء الوقف علي غير الخيرات فور قيده بدفتر أسبقية الطلبات , للتحقق مما طرأ علي إشهار الوقف من تغيير أو تبديل علي أن تشمل صورة الطلب علي البيانات الآتية:

أسماء طالبي الشهر - بيان الأعيان الموقوفة - تاريخ إشهار الوقف, والجهة التي ضبط بها, ورقم قيده بدفاتر مضبطة ودفاتر التسجيل مع بيان جهة التسجيل.

ويحظر مخاطبة أية جهة سراها. كما يحظر إرسال اشهارات الوقف الاهلى إلي وزارة الأوقاف أو أية جهة تابعة لها.

مع التنبيه علي الإدارة المذكورة بعالية بالإفادة خلال (٣ أسابيع) من تاريخ الاخطار وأن المأمورية ستقوم بالسير في الإجراءات إذا لم ترد تلك الإدارة خلالها. ويجب أن يكون هذا الأخطار بكتاب موصى عله بعلم الوصول.

٢- يجب على مأمورية الشهر العقاري أخطار هذه الإدارة سالفة الذكر دون سواها بأية ملاحظات أو تحفظات قد وردت بمراجع المأمورية أو بمراجع المكتب الهندسي المختص التي تم تعليتها علي كشف التحديد المتعلق بطلب الشهر والتي تتضمن اعتراض وزارة الأوقاف أو هيئة الأوقاف المصرية أو

مناطقها بالمحافظات علي التعامل علي (عقار معين) وتطلب وقف التعامل عليه أو ادعاء ملكيتها له.

ويجب أن يتضمن الأخطار المذكور التنبيه علي الإدارة المذكورة بتقديم المحرر المشهر الذي تستند إليه فيما تدعيه مشفوعا بتقرير هندسي من المكتب الهندسي المختص التابع للهيئة المصرية العامة للمساحة يفيد انطباق هذا المحرر المشهر علي العقار موضوع التعامل, متى كان هذا المحرر قد تم شهره قبل العمل بقانون تنظيم الشهر العقاري في ١٩٤٧/١/١ ولم يكن ثابتا بالمراجع الهندسية , وذلك خلال ٢١ يوم من تاريخ أخطارها بذلك والتنبيه عليها بقيام المأمورية بالسير في إجراءات التسجيل إذا لم يصل الرد خلال الأجل المذكور وذلك بخطاب موصى عليه بعلم الوصول.

٣- إذا وردت الإفادة في الحالتين السابقتين بالموافقة علي السير في إجراءات الطلب, يسار في إجراءات الطلب مع تضمين أخطار القبول ومشروع المحرر رقم وتاريخ ومضمون إفادة وترفق بمشروع المحرر لدى شهره.

أما إذا وردت الإفادة من تلك الإدارة خلال الأجل المذكور خالية من أرفاق المحرر المشهر الذي تستند إليه فيما تدعيه في الحالتين السابقتين , أو كانت تلك الإفادة خالية من (التقرير الهندسي) المتضمن انطباق المحرر المشهر علي عقار التعامل, وكذلك إذا انقضت فترة الـ ٢١ يوم من تاريخ وصول الأخطار إلى تلك الإدارة دون تلقى ردا منها , فيسار فى اجراءات الشهر مع اثبات اعتراضات وتحفظات جهة الاوقاف باخطار القبول للشهر، ومشروع المحرر.

٤- تسرى الأحكام السابقة على طلبات الشهر التى يكون موضوعها (دعوى أو ورثة) اجراءات تبحث فيها االملكية والتمويل، ويكتفى في شأنها بمطالبة

صاحب الشأن بادخال وزارة الأوقاف طرفا فـــي الاجــراءات واذا رفــض صاحب الشأن ذلك فيسار فى إجراءات الطلب مع تضمين اخطـــار القبــول ومشروع المحرر التحفظات اللازمة بشأن ما ورد بالمراجع من اعتراضات جهة الأوقاف على (العقار موضوع التعامل).

ثانيا: تسرى أحكام هذا المنشور على طلبات الشهر العقارى التى ستقدم الى المأمورية، وكذلك على الطلبات التى ما زالت قيد البحث حاليا بالمأموريـــة ولم يسبق اخطار الادارة العامة للاوقاف والمحاسبة بوزارة الوقاف فى شأنها ولم يحرر عنها اخطار القبول للشهر.

أما الطلبات التى سبق اخطار هذه الادارة المذكورة فى شأنها، ولكن لم يحرر عنها اخطار القبول للشهر وقت صدور هذا المنشور , فيتعين الاعتداء بهـــذا الاخطار وعدم اعادته، وتطبيق فى شأنها بقية أحكام هذا المنشور لدى السير فى اجراءاتها.

ثالثا: يلغى منشور فنى ١٩٩٩/٧، كما يلغى كل ما يخالف ذلك.

رابعا: على ادارة التفتيش الفنى وامناء المكاتب والامناء المساعدين ورؤساء مأموريات الشهر تنفيذ ذلك وعرض أى مخالفـــة علـــى رئاســـه المصـــلحة بالقاهرة.

<u>-تصرفات الأفراد المالكين الذين سبق لهم الشراء من الادارة العامة لأملاك الدولة الخاصة (بعقود مشهرة) ولم ينص فيها صراحة على المنـــع مـــن التصرف أو شرط الاستصلاح أو الاستزراع ن او تقديم (موافقة كتابيـــة) من الادارة بالتصرف:</u>

ج) <u>أجاب المنشور الفنى ١٩٨٦/٢:</u> أنه اذا لم يكن هناك (شرط صـــريح) بمنع التصرف لا يلتفت لمثل هذا الحظر ويسار فى اجراءات الشهر.

٣ مكرر ٢- التصديق فى بيع أملاك الدولة الخاصة ممن يملكه:

أولا : بالنسبة لداخل الزمام :

التصدق معقود (للمحافظ) فى نطاق محافظته بعد (موافقة المجلس المحلى للمحافظة) طبقا للقرار الجمهورى رقم ١٩٧٦/٥٤٩، ثم جاء قانون الادارة المحلية رقم ١٩٧٩/٤٣، وجاء بالمادة ٢٨ منه التصدق (للمحافظ أو من يفوضه)- ولقد سارت محكمة النقض فى الطعن ٣٦٩١ /٦٥ ق جلسة ١٩٩٥/٥/٢٣ (بيع أملاك الدولة الخاصة معقود (للمحافظين) وحدهم أو من يفوضونه طبقا للمواد٢٨،٣١، ٣٣ ق ١٩٧٩/٤٣ بشأن الحكم المحلى ولائحته التنفيذة .

ونرى: أن قانون الحكم المحلى ولائحته، جاء مخالفا للقرار الجمهورى (وهو محل نظر).

ثانيا: بالنسبة (لخارج الزمام):-

١-اذا كان متعلق بأراضى تابعة للهيئة العامة للتنمية السياحية: يكون التصديق من اختصاص رئيس مجلس ادارة هذه الهيئة بصفته.

٢-اذا كان متعلق بأراضى تابعة لهيئة المجتمعات العمرانية: يكون التصديق من اختصاص رئيس مجلس ادارة هذه الهيئة بصفته.

٣-**اذا كان متعلق بأراضى تابعة للهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية**: يكون التصديق من اختصاص رئيس مجلس ادارة هذه الهيئة بصفته.

٤-اذا كان متعلق بأراضى زراعية وبساتين داخل الزمام (داخل كردون المدن والقرى): التابعة للوزرات والهيئات العامة ووحدات الادارة المحلية وشركات القطاع العام وشركات قطاع الأعمال فانه (محظور التصرف فيها) و (يستثنى) من حظر التصرف (شركات القطاع العام وشركات قطاع

الأعمال) طبقا لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٠٠/٨٦٨ بتاريخ ٢٠٠٠/٤/١٩.

٥-بالنسبة للاراضى المشغولة بالقوات المسلحة وأخليت وانتهى تخصيصها للمنفعة العامة للدولة واصبحت من املاك الدولة الخاصة ينوب عنها (جهاز مشروعات اراضى القوات المسلحة) من التصرف فيها ويراعى تطبيق (المنشور الفنى ٢٠٠٠/٤، ٢٠٠٢/١ , ٢٠٠٣/٦ , ٢٠٠٤/٦).

٣ مكرر ٣- قانون ١٩٦٤/١٠٠ الخاص بالأراضى الزراعية وطرح النهر:

ويقتصر فقط على:

أ)الأراضى الزراعية وهى الواقعة داخل الزمام والأراضى الممتدة خارج الزمام لمسافة ٢ كم.

ب)وارضى طرح النهر وهى الواقعة بين جسرى نهر النيل وفرعيه والجزائر التى تتكون فى مجراه وكان يتولى وقت صدوره ادارة التصرف فى الأراضى البور والصحراوية حتى صدور ق ٨١/١٤٣ الذى الغى ذلك الاختصاص الذى كان له واصبح من اختصاص هو (أى قانون ٨١/١٤٣ بشأن الأراى البور والصحراوية) وبصدور ق ٦٤/١٠٠ أصبحت الأراضى الصحراوية ملك الدولة (ملكية خاصة) (ولا يجوز) تملكها بطريق (الاستيلاء) حيث ألغى مادة ٨٦ منه (الفقرة الثالثة من م ٨٧٤ مدنى) وقد نصت م ٢٣ ق ١٩٦٤/١٠٠ على أن لوزير الاصلاح الزراعى الترخيص فى التصرف فى مساحات **الأراضى البور أو ٥٠ فدان اراضى صحراوية لأى مشتر بالشروط الآتية:**

(١) أن يكون المشترى مصرى بالغ سن الرشد ذو سمعة حسنة لم يسبق الحكم عليه بعقوبة أوجناية أو بالحبس فى جريمة مخلة بالشرف ما لم يكن قد رد إليه اعتباره.

(٢) أن يتعهد باستصلاح الأراضى المبيعة وزراعتها خلال ٧ سنوات بالنسبة للأراضى البور و١٠ سنوات للاراضى الصحراوية من تاريخ تسليم الارض إليه – فاذا لم يقم المشترى باستصلاحها وزراعتها خلال المدة المشار إليها عد العقد مفسوخا من تلقاء نفسه دون حاجة لاعذار أو حكم قضائى مع الزامه باداء الأجرة المناسبة ويستنزل منها ما أداه من ثمن وفائدة , كما يلزم بتسليم الأراضى بما عليها من منشآت للحكومة دون أن يكون له الحق فى المطالبة باى تعويض (م ٧٥ منه) وفى خلال مدة الاستصلاح لا يجوز له التصرف فيها لأحد , فاذا استصلحت فى الميعاد جاز له التصرف فيها , على أن يكون التصرف فيها لصغار الزراع الذين تكون حرفتهم الزراعة أو الرعى أو الصيد باعتبارها (مصدر رزقهم الرئيسى) وبشرط ألا يزيد مجموع الاراضى المتصرف فيها إلى أى منها سواء هو أو زوجته وأولاده القصر عن (١٠ فدان) من الأراضى الزراعية البور والصحراوية (واستثناءا) يجوز لوزير الزراعة الترخيص ببيع مساحة تزيد عن ٢٠ فدان بور و٥٠ فدان أراضى صحراوية إلى الأشخاص الاعتبارية العامة أو الخاصة **بشرط** أن يتم استصلاحها خلال ١٠ سنوات ولا يجوز لهذه الأشخاص التصرف فيها إلا بعد استصلاحها وزراعتها على أن يكون التصرف لصغار الزراع على نحو ما سبق فى حدود ٤,٥ , ٧,٥ فدان.

ولوزير الحربية بعد أخذ رأى وزير الزراعة ان يحدد بقرار منه المناطق التى يحظر فيها التملك لأغراض عسكرية).

حكم الحقوق المكتسبة قبل ق ١٠٠/١٩٦٤:

ق ١٠٠ /١٩٦٤ ليس له (أثر رجعى) ويترتب على ذلك (أن الحقوق المكتسبة على الأراضى الصحراوية (قبل) صدوره , فتظل التصرفات التى تمت قبل صدوره (نافذة) طبقا م ٨١ من ق ١٠٠/١٩٦٤ فمن وضع يده على ارض صحراوية لتعميرها (بالبناء أو الغراس) فانه (**يتملكها**) طبقا م ٣/٨٧٣ مدنى وما دام أنه لم ينقطع عن استعمالها خلال٥ سنوات متتالية خلال ال١٥ سنة قد تمت بعد صدور ق ١٢٤/١٩٥٨ أوقانون ١٠٠/١٩٦٤ , ذلك أن تملك تلك الأراضى قبل صدور هذين القانونين تم بمجرد (التعمير) وليس (بمضى المدة). ونظمت م ٧٥ ق ١٠٠/١٩٤ الحقوق الكتسبة (**قبل**) صدوره على الأراضى الصحراوية حيث نصت على الآتى:

(يعتد فى تطبيق أحكام هذا القانون بحقوق الملكية على عقارات كائنة فى احدى المناطق المعتبرة خارج الزمام فى تاريخ العمل بالقانون ١٢٤/١٩٥٨ المستندة إلى عقود صدرت من الحكومة وتم تنفيذ الشروط الواردة بها ولم تشهر بعد).

ويعد مالكا فى حكم القانون:

١. كل غارس أو زارع فعلى لحسابة لأرض صحراوية لمدة (سنة كاملة) على الأقل سابقة على تاريخ العمل بالقانون ١٢٤/١٩٥٨.

ولا يسرى هذا الحكم على الأراضى التى تزرع جزءا من السنة على مياه الأمطار فقط , فاذا كانت تلك الأراضى تروى فى آبار طمست (دون تعمد أو تقصير) بعد تاريخ العمل بالقانون ١٢٤/١٩٥٨ فيجوز تعويض ملاك الأراضى عنها (بمساحات مماثلة لها) فى مناطق الآبار الجديدة التى تنشئها الدولة.

٢. كل من اتم قبل العمل بقانون ١٩٥٨/١٢٤ اقامة مبنى على الأرض والمساحة المناسبة التى تلحق به كمرفق له وتكون مساوية لمساحة البناء على الأكثر بشرط بقاء البناء حتى تاريخ العمل بقانون ٦٤/١٠٠ , وقد منح ق ١٩٦٤/١٠٠ (مهلة لمن اشترى قبل تاريخ العمل به أرض صحراوية أو بور من (الحكومة) بقصد استصلاحها دون أن ينجز هذا الاستصلاح ومدتها ١٠ سنوات من تاريخ تسليم الأرض إليه أو ٧ سنوات من تاريخ العمل بقانون ١٩٦٤/١٠٠ (أى المدتين أطول) فاذا لم يقم بالاصلاح خلال تلك (المهلة) عد العقد (مفسوخا) (من تلقاء نفسه) دون حاجة لانذار أو حكم قضائى (م ٧٥ منه) .

٣ مكرر ٤ – (١) قانون ٨١/١٤٣ الخاص بالأراضى البور والصحراوية [٦]

يراعى فى تنفيذه هو واللائحة التنفيذية الخاصة به ما يلى:

١-الأراضى الصحراوية: وهى الأراضى المملوكة للدولة (ملكية خاصة) خارج الزمام بعد مسافة (٢ كم منه) والزمام هو حد الأراضى التى تمت مساحتها مساحة تفصيلية وحصرت فى سجلات المساحة وفى سجلات المكلفات وخضعت للضريبة العقارية على الأطيان، وفى المحافظات الصحراوية يعتبر زماما (كردون المدن والقرى القائمة فى تاريخ العمل بهذا القانون والتى تقام مستقبلا وحتى مسافة ٢ كم) والمحافظات الصحراوية هى (مطروح والوادى الجديد وسيناء الشمالية والجنوبية والبحر الأحمر).

٢-الأراضى المستصلحة: وتختص بها الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية.

١- مذاع (بالمنشور الفني ١٩٨٣/٩ ، ٢٠٠٠/٤ ، ٢٠٠١/٧ ، ٢٠٠٧/٧).

٣-**الأراضى خارج مناطق الاستصلاح:** وتختص بها هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة.

٤-**المناطق الاستراتيجية:** وتخضع لوزارة الدفاع ويراعى عند تقديم طلب شهر لمأموريات الشهر العقارى بخصوص الأراضى المشار إليها أنه يجب الحصول على (موافقة أى من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية أو هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة حسب الأحوال).

ويتم شهر تصرفات تلك الهيئات بطريق (الايداع) بمكتب الشهر العقارى مع ترك الحد الأقصى للملكية لتلك الهيئات وتقديم شهادة منها بعدم تجاوز ملكية المتصرف لهذا الحد , وتخضع شركات القطاع العام لهذا الحد **وتنقسم الأراضى المملوكة للدولة (ملكية خاصة) لثلاث اقسام:**

١-**الأراضى الزراعية:** وهى الواقعة داخل الزمام او خارجه لمسافة ٢ ك٠ م وتكون منزعة فعلا. وكذا ارضى طرح النهر وتخضع لقانون ١٩٦٤/١٠٠ وتختص بالتصرف فيها طبقا م ٨ منه (الهيئة العامة للاصلاح الزراعى).

٢-**الأرضى البور القابلة للاستزراع داخل الزمام وخارجه لمسافة ٢ كم** وتختص بها (المحافظات) بشرط تقديم (موافقة استصلاح الأراضى).

٣-**أما السابق استصلاحها والممتدة لمسافة ٢ كم** وتم استصلاحها بمعرفة صندوق استصلاح الأراضى فيختص بالتصرف فيها (صندوق استصلاح الأراضى).

أما الأراضى الواقعة خارج الزمام بعد مسافة ٢ كم فتخضع (لقانون ١٩٨١/١٤٣).

(فنى ١٩٨٤/١٨) (ق ١٩٨٤/١٩) ويراعى فى تنفيذه الاعتداد بالتصرفات الصادرة من المحافظات أو صندوق أراضى الاستصلاح حتى ١٩٨٢/١٠/٩ بالنسبة لاملاك الدولة الخاصة التابعة للهيئة العامة للاصلاح

الزراعى أو الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية. (استثناء) من نص م٨ ق ١٠٠/١٩٦٤ واستثناء من ق ١٤٣/١٩٨١ والخاص بالأراضى الصحراوية.

قرار وزارى ١٠٥٧ /١٩٩٥

بشأن تعديل م ٤٢ من اللائحة التنفيذية لقانون ١٤٣/١٩٨١ بشأن الأراضى الصحراوية الصادرة بالقرار الوزارى ١٩٨/١٩٨٢.

-تعديل م ٤٢ من اللائحة المشار إليها كالآتى:

م ٤٢: تودع المحررات المتضمنة تصرف هيئة التعمير والتنمية الزراعية فى الأراضى الصحراوية والواجبة الشهر، وكذا المحررات الخاصة بالاعتداد بالملكية التى تصدرها الهيئة بالتطبيق والمحافظات الصحراوية المختصة والواقعة داخل مسافة الكيلو مترين من حد كردون المدن والقرى للمحافظات الصحراوية وطبقا لأحكام قرار رئيس الجمهورية ٦٣٢/٨٢ بشأن بعض حالات الاعتداد بالملكية فى محافظات الوادى الجديد وشمال وجنوب سيناء والبحر الأحمر ومطروح وبعض مناطق الصحراء الغربية فى مكتب الشهر العقارى المختص تطبيقا لأحكام القانون ١٤٣/١٩٨١ والقانون ٩٦/١٩٩٥ والمنشور بالوقائع المصرية عدد ١٢٣ بتاريخ ١٩٩٦/٦/٥ (ويعمل به من تاريخ نشره).

٣ مكرر ٥ -(٢) قانون رقم ٥ لسنة ١٩٩٦ الخاص ببيع وتأجير الأراضى الصحراوية:

لغرض مشروع استثمارى:

فى شأن قواعد التصرف (بالمجان) فى الأراضى الصحراوية المملوكة للدولة أو الأشخاص الاعتبارة العامة أو تأجيرها (بايجار اسمى) لاقامةمشروعات استثمارية عليها أو للتوسع فيها.

المادة الأولى:

يجوز التصرف بالمجان فى الأراضى الصحراوية المملوكة للدولة أو غيرها من الأشخاص الاعتبارية العامة، أو تأجيرها بايجار رسمى لاقامة مشروعات لها أو للتوسع فيها. ويصدر بتحديد المناطق التى فيها الأراضى الصحراوية المشار إليها وبالقواعد والاجراءات المنظمة للتصرف بالمجان أو التأجير (قرار من رئيس الجمهورية). ويتم تخصيص الأرض اللازمة للمشروع بمراعاة حجمه وطبيعة نشاطه وقيمة الأموال المستثمرة فيه.

المادة الثانية:

تنتقل ملكية الأرض إلى المتصرف إليه (قبل) (اتمام تنفيذ المشروع) (بدء الانتاج الفعلى) (وتودع) المحررات المتضمنة التصرفات فى مكتب الشهر العقارى المختص، ويترتب على هذا الايداع الآثار المترتبة على شهر التصرفات العقارية، وتسلم صور تلك المحررات إلى ذوى الشأن (معفاة) من جميع الرسوم بما فى ذلك (رسوم الشهر والتوثيق) ورسوم الدمغة.

المادة الثالثة:

لايجوز أن تزيد مدة الايجار عن (أربعين عاما) (تجدد) ما دام المشروع قائما.

المادة الرابعة:

اذالم يتم تنفيذ المشروع وبدء الانتاج الفعلى خلال المدة التى تحدد فى قرار التخصيص، يتعين على الجهة الادارية مالكة الارض (استردادها) ويجوز

لها بيعها أو تأجيرها لصاحب المشروع وفقا للاسعار الســـائدة فـــى تـــاريخ الاسترداد.

المادة الخامسة:

دون اخلال بحكم المادة السابقة يحظر اســتخدام الأرض فىغيــر الغــرض المخصصة من أجلة ما لم يكن ذلك بموافقة الجهة المختصة كمـــا يحظـــر التصرف فيها أو فى أى جزء منها، أو تقرير أى حق عينى عليها، أو تمكين الغير منها (قبل) نقل ملكيتها إلى (المتصرف إليه) ويقع (باطلا) كل اجراء أو تصرف يخالف ذلك ولايجوز شهره ولكن ذى شأن التمسك بـــالبطلان أو طلب الحكم به وعلى المحكمه ان تقضى به من تلقاء نفسها.

المادة السادسة:

ينشر هذا القانون فى الجريدة الرسمية ويعمل به اعتبارا من اليـــوم التـــالى لتاريخ نشره (اعتارا من ١/٢/١٩٩٦) نشر بتاريخ ٣١/١/١٩٩٦.

فى ٧/٢٠٠١:

صدر القرار الجمهورى ٢٠٠١/١٥٨ ونشر بالجريـــدة الرســـمية عـــدد ٢٣ بتاريخ ٧/٦/٢٠٠١ وقرر:

المادة الأولى

تسرى أحكام قانون ١٩٩٦/٥ على الأرض الصحراويه المقام عليها المناطق الصناعيه بمحافظه المنيا وأسيوط وسوهاج وقنا وأسوان والـــوادى الجديـــد والصادر بانشائها قرارات رئيس مجلس الوزراء أرقـــام ٩٣/٨١٤, ١٤٠٦, ١٤٠٧, ١٤٠٨, ٩٤/١٤٠٩, ٩٦/٢٠٦٩, ٢٥٩, ٩٧/٢٥٤, ١٣٥٤, ٤٣٠٨, ٩٨/٤٣٠٩, ٢٠٠٠/٢٥١ والمحددة مواقعها وحدودها ومساحتها بالكشـــوف والخرائط المرفقة.

المادة الثانية

يتم التصرف فى الأراضى المبنيه فى المادة السابقة للمستثمرين (بالمجان) بشرط عدم نقل الملكية الى المتصرف إليه **(إلا بعد اتمام تنفيذ المشروع وبدء الانتاج الفعلى).**

٣ مكرر ٦ - ثم جاء ق ١٩٩١/٧ (مكملا للقانونين ١٩٦٤/١٠٠, ١٩٨١/١٤٣)

ق ١٩٩١/٧ لم يلغى ق ١٩٦٤/١٠٠, أو ١٩٨١/١٤٣ بشأن الأراضى الصحراوية, وحدد مناطق الاستصلاح والهيئات التى تتولى ادارته والتصرف فيه بحسب (غرض) الاستصلاح على النحو التالى: أ- الهيئة العامة للتنمية السياحية: وتتولى ادارة التصرف فى الأراضى المخصصة لغرض اقامة مناطق سياحية.

ب- **الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية:** وتتولى ادارة التصرف فى الأراضى المخصصة لغرض الاستصلاح والاستزراع، كما تخضع لها الأراضى خارج الزمام لمسافه ٢ كيلو متر.

ج - **هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة:** وتتولى ادارة التصرف فى الأراضى المخصصة لأغراض اقامة مجتمعات عمرانية جديدة ولها على هذه الأراضى (سلطات المالك) (م ٢ فقرة ب ق ٩١/٧).

د - **البلدية والمحافظة:** وتتولى ادارة والتصرف فى الأراضى المعدة للبناء والمملوكة لها أو للدولة والأراضى القابلة للاستزراع (داخل الزمام). وتعتبر حصيلة التصرف فى هذه الأراضى (أموال عامة) يصدر بتحديد أغراض صرفها قرار من (رئيس مجلس الوزراء) بعد (عرض الوزير المختص) , والفائض منها يؤول (للخزانة العامة للدولة) سنويا.

وعند الخلاف بين هذه الجهات أو الوزارات وبعضها البعض حول تحديد جهة الاختصاص بالأدارة والتصرف, يعرض الأمر علي (مجلس الوزراء) ويكون قراره في هذا الشأن (ملزم للجميع) ويسرى هذا الحكم على الخلافات القائمة بين الجهات المذكورة عند العمل بهذا القانون.

٤- موقف الشريعة الاسلامية من احياء الأرض البور:

يجوز بشروط هي:

١ - الاحياء والاعمار.

٢ - أن تكون (بعيدة عن العمران) حتى لا تكون مرفقا من مرافقه فان كانت (قريبه) فيجب (اذن الحاكم) (عند أبى حنيفة النعمان).

٣ - أن تكون (مباحة) وليست ملك لأحد من أفراد الشعب لقوله عليه السلام " من أحيا أرض ميتة فهى له, وليس لعرق ظالم حق "

٤ - أن يكون المحى (مسلم) لقوله عليه السلام (عادى الارض) ولقوله (موتان الارض لله ورسوله هى لكم منى) وقوله (عادى الارض لله ورسوله ثم لكم من بعده فمن أحيا أرض ميتة فهى له, وليس لمحتكر بعد ثلاث سنين) فاذا لم يعمرها (تنزع منه) لقول الخليفة عمر بن الخطاب (من كانت له أرض ثم تركها ثلاث سنين فلم يعمرها فعمرها قوم آخرون فهم أحق بها).[٧]

١- انظر (فقه السنة) الجزء الثالث المعاملات للشيخ سيد سابق صـ ١٨٠: ١٧٧. وقد ورد بالقانون المدنى المصرى م ١/٨٧٤ مدنى: الأراضى غير المزروعة التى لا مالك لها تكون (ملكا للدولة) , ولا يجوز تملكها أو وضع اليد عليها الا بترخيص من الدولة وفقا للوائح . وقد حذفت الفقرة الثالثة منه بالقانون ١٩٥٧/١٥٧ وكانت تنص على أنه فى حالة زرع أرض بور أو البناء علها يمتلكها فى الحال ولو بدون ترخيص من الدولة ويفقد ملكيتها بعدم الاستعمال مدة خمس سنوات متتالية بعد ال ١٥ سنة التالية للتمليك , وبعد حذفها لم يعد (للاستيلاء) محل فى (العقار) بمصر.

أحكام النقض في الأراضي الصحراوية:

١- منازعات تملك الأراضي الصحراوية - الاختصاص بالفصل فيها (للقضاء العادى) بعد الغاء ق ١٩٦٤/١٠٠ الخاص بالتصرف في الأراضي المملوكة للدولة ملكية خاصة وذلك بموجب ق ١٩٨١/١٤٣ بشأن الأراضي الصحراوية.

(طعن ٤١/٦٢١ ق جلسة ١٩٨٢/٥/٢٠) .

٢ - بطلان التصرف في الاراضي الصحراوية أو تقرير حق عيني عليها (قبل) استصلاحها واستزراعها (بطلانا مطلقا) لتعلقه (بالنظام العام) (المواد ٢, ٣, ١٦, ١٧ ق ١٩٨١/١٤٣ الخاص بالأراضي الصحراوية [طعن ٦٠/١٣٥٢ ق جلسة ١٩٩٦/٣/٣١].

٢-مشترى الأرض الصحراوية بقصد استصلاحها، التزامه باستصلاحها واستزراعها خلال المهلة الممنوحة له م ٧٤ قرار بقانون ١٩٦٤/١٠٠، م ق ١٩٨١/١٤٣، وبدء سريان تلك المهلة منذ تسلمه للارض وتوافر مصدر الرى لها (**طعن ٥٩/٣٦٩٢ ق جلسة ١٩٩٧/١/٢٦**).

٥- قواعد التصرف فى أراضى الدولة

(أ) قواعد التصرف فى أراضى الهيئة العامة للتنمية السياحية (فنى ١٩٩٦/٦) (قرار وزارى رئيس مجلس الوزراء رقم ١٩٩٥/١٩٠٨)

المادة الثانية:

م/١ : يقصد بأغراض اقامة المناطق السياحية طبقا ق ٩١/٧ والقرار الجمهورى ١٩٩٢/٤٤٥ المشروعات التى تستهدف أساسا انشاء وتنمية

المناطق السياحية المخصصة للهيئة فى اطار السياسة العامة للدولة وخطتها الاقتصادية.

م/٢: يكون استغلال الأراضى لاقامة المشروعات إما الهيئة بنفسها أو بتخصيص الأرض للمستثمر بموجب عقد بيع أو ايجار أو انتفاع على الا تزيد مدة التأجير والانتفاع عن ٢٥ سنة قابلة للتجديد بعقد وشروط جديدين.

م/٣: وتنقسم تلك المشروعات قسمين:

١- مشروعات التنمية المتكاملة.

٢- مشروعات التنمية المحددة.

م/٤: هدفها اقامة أكبر عدد من المشروعات السياحية المتكاملة (مجمع) على مساحة تزيد عن خمسمائة الف متر مربع , بخلاف حرم الشاطئ ويقوم المخصص له باقامة المرفق على نفقته مرفقا معها رسوم تنفيذيه معتمدة من الهيئة.

ويشترط فيمن يخصص له الأرض لاقامة المشروعات:

١- أن يكون شركة مساهمة مصرية برأسمال لا يقل عن ٥٠%من التكاليف الاستثمارية للمشروعات لغرض اقامة المشروعات.

٢- أن يتعهد بتقديم مخطط عام معد من أحد بيوت الخبرة وألاتقل نسبة مساحة المنشآت السياحية والفندقية عن ٥٠ % من الطاقة الايوائية ويتم اعتماده من الهيئة.

م/٨ : مشروعات التنمية المحددة تهدف إلى اقامة مشروع سياحى واحد على مساحة ألف متر مربع بما فيها حرم الشاطئ , يصدرها المخصص له الأرض بكل مرفق (على نفقته) وفقا لرسومات تنفيذية معتمدة من الهيئة .

ويشترط فيمن يخصص له الأرض لاقامة المشروعات :

١- أن يأخذ شكل شركة مساهمة مصرية رأسمالية لايقل عن ٥٠% من التكاليف الاستثمارية للمشروع لغرض اقامة مشروع سياحى.

٢- يتعهد بتقديم الروسومات الهندسية للمشروعات معتمدة من الهيئة.

م/٩: وللهيئة حق تأجير تقرير حق انتفاع على مسطح من الأرض لأى شركة مساهمة لغرض اقامة مشروع سياحى بعد امداد الأرض بمرافق البنية الأساسية وتؤول أصول المشروع بعد انتهاء مدة العقد للهيئة مع تعويض صاحب المشروع عنها ولايجوز له التصرف فيها إلا بعد (موافقة الهيئة) , ويكون للهيئة فيها نسبة قدرها (الربع) من صافى الربح عن البيع , مع حفظ حق الهيئة فى ملكية أرض المشروع.

(ب) قواعد التصرف فى أرضى هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة(فنى ٩٦/٧):- (قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٥/٢٩٠٩).

م/١٣: تتضمن اخطارات التخصيص البيانات الآتية:

١- تحديد مسطح ورقم قطعة الأرض أو رقم الوحدة السكنية أو المهنية أو المحل.

٢- الثمن ما دفع وما تبقى من أقساط ومواعيد استحقاقها.

٣- الالتزام بميعاد تنفيذ المشروع.

١- الالتزام بغرض التخصيص.

٢- عدم التصرف فى الأرض إلا بعد مرور عشر سنوات من تاريخ استلامها وبعد موافقة رئيس الجهاز.

٣- الالتزام بالشروط والقواعد المقررة فى اللائحة.

٤- توقيع الجزاء الشرطى عند مخالفة بنود العقد.

م/١٥: يجوز تغييرغرض المشروع بعد موافقة رئيس المجتمع العمرانى عند عرض الأمر على اللجان الفرعية واعتماد اللجنة الرئيسية مع اتفاق الغرض الجديد مع المخطط العام والالتزام بالمواعيد.

م/١٦ : يلغى تخصيص الأرض فى أحوال :

١- طلب صاحب الشأن.

٢- عدم استيفاء المستندات المطلوبة خلال المهلة المحددة.

٣- عدم سداد قسطين متتالين فى أجل استحقاقهما.

٤- عدم اكمال المشروع فى مدة ٣ سنوات من تاريخ الاستلام بشرط أن تكون المرافق الضرورية قد تم توصيلها للموقع للاستفادة منها.

٥- الغاء الموافقة على المشروع أو اشهار افلاس صاحب المشروع قبل سداد الثمن.

٦- التصرف فى الأرض للغير بدون موافقة هيئة المجتمعات العمرانية.

٧- تغيير نشاط المشروع بدون موافقة رئيس الجهاز.

م/٢٧: لا يجوز تخصيص أكثر من وحدة سكنية بالمجتمعات العمرانية لشخص وزوجتة وأولاده القصر مع أحقية الشخص فى الانتفاع بوحدة شاطئية أو ما يخصص له من أرض فضاء بوصفه عضو فى جمعية اسكان تعاونى.

م/٢٨: التصرف فى المحال التجارية ومحطات البنزين يكون بطريق المزاد العلنى وفق كراسة الشروط ويجوز التصرف فى الوحدات الغير مباعة بالمزاد على أساس (أعلى سعر) بعد موافقة رئيس مجلس ادارة الجهاز مع اضافة نسبة ١٠% سنويا للثمن اذا تم التصرف بعد مرور (سنة) على المزاد السابق.

م/٤٠: عدم جواز تحرير عقد بيع للأفراد للأراضى إلا بعد سداد كامل قيمتها وبشرط أن يكون صاحب الشأن قد أثبت جدية تنفيذ مشروعه بالنسبة لأراضى الاسكان، و(الزراعة) بالنسبة لأراضى الحزام الأخضر.

٦- قواعد تصرف (المحليات) فى الأراضى القابلة للاستزراع (فنى ١٩٩٦/٨):-

(قرار رئيس مجلس الوزراء ١٩٩٥/٣٩٠٣)

يقوم بوضعها (المحافظ) (بعد) موافقة المجلس المحلى للمحافظة بمراعاة القواعد الآتية :

١- الأولوية فى التصرف لأبناء المحافظة المقيمين والعاملين بها.

٢- أن تتضمن حالات التصرف فى الأراضى (بدون مقابل) لأغراض التعمير والاسكان والاستصلاح واقامة المشروعات الصناعية وحالات بيعها (بأقل من ثمن المثل) كشركات القطاع العام وقطاع الأعمال، ويتم الاتفاق على الثمن بين المحافظ والشركة واضعة اليد، وعند الخلاف يرفع الأمر لرئيس مجلس الوزراء للبت فيه.

٣- عند تطبيق هذة القواعد على الأراضى التى تخليها القوات المسلحة والتى يصدر بتحديدها وبيان موقعها (قرار جمهورى)، كما لا تطبق ولا تسرى على أملاك الدولة المخصصة لوزراء الداخلية والتى يصدر بتحديدها وبيان موقعها (قرار جمهورى).

٤- ألا يقل ثمن بيع هذه الأراضى عن (ثمن المثل).

٥- أن تتضمن عقود البيع التزام المشترى بالغرض الذى تم الشراء من أجله.

٦- بيان ما دفع مقدما وما تبقى من أقساط ومدة القسط وسعر الفائدة.

قواعد التصرف فى أراضى الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية (فنى ٩٦/٩) (قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٩٩٥/٢٩٠٦) :

م١: تتولى الهيئة المذكورة التصرف فى الأراضى المخصصة لها طبقا ق ١٩٩١/٧ وهى:

أ- الأراضى الصحراوية الخاضعة لقانون ١٩٨١/١٤٣ التى تخصص لأغراض الاستصلاح والاستزراع بناء على قرار جمهورى بعد موافقة مجلس الوزراء بناء على عرض وزير الزراعة وتعد (الهيئة) (المالكة) لهذه الأراضى.

ب- أراضى البحيرات والسياحة وأراضى طرح النهر وتعد (الهيئة) (المالكة) لها بالتنسيق مع وزارة الرى.

ج- الأراضى المتاخمة والممتدة خارج الزمام لمسافة ٢كم تستصلح وفقا لخطة قومية توضع بمعرفة وزارة استصلاح الأراضى.

(أ) **الأراضى الصحراوية غير المستصلحة المعلن عن التصرف فيها :**

م٢: تؤجر لمدة (٣ سنوات) اذا ثبتت جدية استصلاحها, تملك (لمستأجرها) (بقيمتها قبل الاستصلاح), مع خصم القيمة الايجارية المسددة من ثمن الأرض. فاذا لم تكن هناك جدية, يعد العقد (مفسوخ من تلقاء نفسة).

م٣: يصدر مجلس ادارة الهيئة قرار بتحديد الأراضى الصحراوية المراد التصرف فيها بمراعاة اجراءات هى:

١-أخذ رأى الجهات المعنية وفقا لما تقرره من شروط وقواعد.

٢-تحديد مرافق البنية الأساسية, للبقية الواجب توافرها المتعلقة بهذه المساحة ومدى امكان توافرها أو برامج تنفيذها.

م١٢: تؤجر الأرض لمن رسى عليه المزاد لمدة (٣ سنوات) فـاذا ثبـت (جديته) فى الاستصلاح (تملك له), ويخصم ما سدده من ايجار من (ثمن البيع).

م١٣: مدة الايجار (٣ سنوات) تبدأ من تاريخ التسليم, فاذا تأخرت الهيئـة فى التسليم تحسب المدة من تاريخ التسليم الفعلى للأرض إلى المستأجر.

م٢٢: يحظر التصرف فى الأرض إلا بعد اتمام استصلاحها أو اسـتزراعها كاملة وسداد كامل الثمن عنها ويخصم من ثمن البيع نصيب الهيئة فيما أدته من مرافق وفى حالة التصرف يشترط (موافقة رئيس مجلس إدارة الهيئة).

م/٢٣: تستصلح الأرض في الميعاد ويحظر استخامها فـى غيـر النشـاط المخصص له ولا يجوز تعديل طرق الرى أو نمط الاستغلال الزراعـى إلا بعد موافقة الهيئة وبشرط أن تكون الطرق الجديدة أكثر تطورا ويقع بـاطلا كل اجراء يتم بالمخالفة ولا يجوز شهره.

(ب) الأراضى الصحراوية غير المستصلحة غير المعلن عن التصرف فيها:

بالنسبة للأراضى الصحراوية المستصلحة:

م٣٠: يصدر مجلس أدارة الهيئة قـرار بتحديـد الأراضـى الصـحراوية المستصلحة التى يتقرر التصرف فيها.

م٤٢: لا يجوز (للمشترى) التصرف في الأرض للغير إلا بعد سداد كامل الثمن وبعد موافقة الهيئة. ويحظر طرق الرى المنفذة أو نمـط الاسـتغلال الزراعى الا بعد (موافقة الهيئة).

م٥٨: تضمين عقد البيع التزامات المتصرف اليه:

(١) الاقامة فى مواقع الأرض المبيعة اليه والاستمرار فى زراعتها وعـدم تبويرها وعدم تأجيرها للغير وعدم استغلالها فى غير النشاط المخصصة له.

(٢) الاستمرار فى استغلال طرق الرى المتنفذة بالأرض والمنصوص عليها بالعقد وعدم تغيرها الا بموافقة الهيئة بشرط أن تكون الطرق الجديده اكثر تطورا.

(٣) سداد كافة الاقساط فى المواعيد.

(٤) عدم التحاقة بأى عمل بالحكومة أو القطاع العام أو الأعمال.

(٥) عدم التصرف فى الأرض الا بعد مرور ١٥ سنة من تاريخ تسجيل عقد البيع وسداد كامل ثمن الأرض الا بموافقة كتابية من الهيئة وبشرط أن يقبل التصرف فيها لمن ترشحه الهيئة ويترتب على المخالفة فسخ العقد من تلقاء نفسه.

م٧٢: عقود الايجار التى تزيد عن (٩ سنوات) يلزم (شهرها) بالشهر العقارى.

م٧٥: أراضى البحيرات المجففة تعد مناطق استصلاح يسرى عليها الأحكام سالفة الاشارة.

م٧٦: (أراضى طرح النهر) تلك الواقعة بين مجرى نهر النيل وفرعية دمياط ورشيد التى يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها (وأراضى آكل النهر) وهى التى أكلها النهر .

م٨٥: أراضى طرح النهر يصدر بها قرار من الوزير المختص ويجب (ايداعها) بالشهر العقارى بدون رسم.

م٨٦: أراضى طرح النهر يتم تسويتها وتطابق بالسجلات مع تصحيحها على ضوء المطابقة.

م٨٨: تلتزم الهيئة (بتعويض) (آكل النهر) الذى يتم حصره طبقا ق ١٠٠/٦٤ ولائحته.

الأراضى المتاخمة لمسافة ٢كم خارج الزمام:

م٦٠: تقوم بتقسيمها الهيئة لوحدات ويعتمد التقسيم من مجلس الادارة مع تحدى مساحتها وثمنها ونوعة المتصرف اليه.

م٩٨: لايجوز للمستأجر التنازل عن الأرض المؤجرة كليا أو جزئيا وإلا عد العقد مفسوخا من تلقاء نفسه.

م٩٩: لايجوز للمتصرف اليه التنازل عن الأرض المتصرف فيها بالبيع الا بعد سداد كامل الثمن وملحقاته وبعد موافقة الهيئة.

م١٠٧: يؤشر بسجلات الايجار أو التصرف بقرار الفسخ فان كان التصرف محل الفسخ قد يبق شهره تودع نسخة رسمية من قرار الفسخ مكتب الشهر للتأشير بموجبه على العقد المشهر.

م١٠٨: تخطر الهيئة مأمورية الضرائب العقارة عن المسطح المتصرف فيه واسم المتصرف اليه وعنوانه فور التوقيع على العقد الابتدائى الصادر اليه لاتخاذ الاجراءات اللازمة قانونا.

منشور فنى ١٩٩٨/١٠: (تستثنى) العقود والتصرفات المشهرة الصادرة من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية للنوبيين وصغار الزراع فى الأراضى الموزعة عليهم طبقا لأحكام قانون ١٩٦٤/١٠٠ المشار اليه من الخضوع لقيد حظر التصرف المنصوص عليه بفقرة ٥ من م ٥٨ من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٩٩٥/٢٩٠٦ ومن الالتزام بالشروط الواردة فى هذه العقود المسجلة المشار اليها.

<u>بخصوص القرار الوزارى رقم ٩١/٣٥٤ بشأن شروط تملك الراغبين من العاملين بهيئة القطاع العام للتنمية الزراعية لأراضى زراعية :</u>

فقد صدر حكمين للمحكمة الدستورية العليا:

أولا: الدعوى ٢٠/١٨٩ ق دستورية (بعدم دستورية الفقرة والخاصة (اذا كان العامل وزوجته يعملون بجهة التملك فلا يجوز تمليك الا أحدهم فقط)، وذلك لأن للزوجة ذمة مالية مستقلة عن ذمة زوجها.

ثانيا: الدعوى١٤٤/١٨ ق دستورية بعدم دستورية الفقرة الخاصة فى حالة سبق انتفاع أحد الزوجين بارض زراعة فلا يحق للطرف الآخر الانتفاع مرة أخرى) وذلك لأن للزوجة (ذمة مالية مستقلة) عن ذمة زوجها، ولأن الزوج ملزم باعداد (مسكن الزوجية).

قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٤٣٣ بتاريخ ١٩٩٦/٦/١ [٨] :

يحظر التعامل على الأراضى الزراعية والحدائق والبساتين الواقعة داخل كردون المدن والقرى التابعة للوزارات والهيئات العامة ووحدات الادارة المحلية وشركات القطاع العام وشركات قطاع الأعمال:

مادة ١: يحظر على الوزارات والهيئات العامة ووحدات الادارة المحلية التصرف الناقلة للملكية فى الاراضى الزراعية والحدائق والبساتين والواقعة داخل كردون المدن والقرى المعتمدة والمملوكة لأى جهة من الجهات المشار اليها وقع (باطلا) كل تصرف يتم ولا يجوز شهره [٩] . وقد صدر قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٠١/٣٢٧ (ونشر بالجريدة الرسمية عدد ١٣ بتاريخ ٢٠٠١/٣/٢٩) (ومذاع بالمنشور الفنى ٢٠٠١/٣) (باستثناء) (الاراضى التى تنقل ملكيتها بغرض انشاء الابنية التعليمية) من الحظر الوارد بمادة ١ من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٩٦/١٤٣٣ سالف الاشارة.

١-منشور بالجريدة الرسمية عدد ٢١ مكرر بتاريخ ١٩٩٦/٦/١ وأذيع (بمنشور فني ١٩٩٦/١٨).

٢- مستبدله بقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٠٠/٨٦٨ بتاريخ ٢٠٠٠/٤/١٩ وتم استثناء شركات قطاع الأعمال وشركات القطاع العام منه وأذيع (بالمنشور الفني ٢٠٠٠/٧).

مادة ٢ : يعمل بهذا القرار من اليوم التالى لتاريخ نشره.

بناء عليه .

يوقف السير فى طلبات الشهر والاسبقيات والمشروعات والمحررات المعدة للشهر التى يتناول التصرف فى الاراضى المنصوص عليها بمادة ١ حتى ولم تم التصديق عليها امام موثق الشهر العقارى.

فنى ٣٩/١٩٩٦ :

يطبق قرار رئيس مجلس الوزراء سالف الاشارة (بأثر فورى) اعتبارا من ٢/٦/١٩٩٦ وهو تاريخ العمل بالقرار. يستثنى منه:

أولا:-

١-التصرفات الصادرة من الجهات الحكومية خارج كردون المدينة أو داخل المدينة وليس لها كردون معتمد.

٢-التصرفات الناقلة للملكية ويكون موضوعها دعاوى اجرائية لا يترتب على شهرها نقل ملكية وكذا الحقوق العينية التبعية.

٣-شراء الجهات الحكومية وما فى حكمها لتلك الاراضى بشرط أن يكون المتصرف (شخصا) ليس من الوارد ذكرهم بقرار رئيس مجلس الوزراء.

ثانيا: ولا يسرى القرار على:

١-الاحكام النهائية الحائزة قوة الأمر المقضى الصادر قبل ٢/٦/١٩٩٦.

٢-الطلبات المقدمة من الجهات الحكومية بالتصرف وتم توثيقها قبل سريان قرار رئيس مجلس الوزراء.

٣-التصرفات الناقلة للملكية الصادرة من الجهات الحكومية وما فى حكمها (واعتد بها) عن طريق بيعها بالمزاد قبل صدور قرار رئيس مجلس الوزراء.

٤-الحالات المستثناه ببند أولا التى تمت وقائعها قبل صدور قرار رئيس مجلس الوزراء المعمول به اعتبارا من ١٩٩٦/٦/٢.

٧- طرح النهر وأكله:

تعريف طرح النهر: الاراضى التى يحولها النهر من مكانها أو ينكشف عنها وكذلك الجزر التى تتكون فى مجراه (م ٩٢١ مدنى).

تعريف أكل النهر: اختفاء أرض عن المكان الذى كانت فيه من قبل بفعل النهر.

طرح النهر:

١-من أملاك الدولة (الخاصة) طبقا لنص م١١ ق ١٩٦٤/١٠٠ الخاص باملاك الدولة (م ٣٥٤ ث.ش ٢٠٠١).

٢- استثناء يجوز بيع (اراضى طرح النهر) بطريق (الممارسة) فى حدود (٥ أفدنة) لكل مشتر طبقا م ١٠ ق ١٩٦٤/١٠٠، وتتولى الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية حصر مقداره كل سنة، وتؤول أراضيه اليها لتوزيعها على صغار الفلاحين طبقا م ١/٨ ق ١٩٦٤/١٠٠. ويصدر قرار من وزير الزراعة بحصر مقداره سنويا ويودع هذا القرار مكتب الشهر العقارى بدون رسوم (بطريق الايداع).

أكل النهر:

١-الذى يتم حصره تتولى (الهيئة العامة للاصلاح الزراعى) (التعويض عنه) طبقا م ١/١٤، م ١٦ ق ١٩٦٤/١٠٠ ، ولا يجوز التصرف فى حق التعويض عن أكل النهر والا وقع (باطلا) (م ٢/١٤ ق ١٩٦٤/١٠٠) (م ٣٥٥ت. ش ٢٠٠١).

منشور فني ٧ / ٢٠٠٧

بشأن بيع الاراضى الصحراويه المملوكه للدوله خاصه

إلحاقا بالمنشور الفنى رقم (٤) بتاريخ ٢٠٠٠/٣/١٢ بشـأن كيفيـة شـهر التصرف فى الاراضى الصحراويه الخاصه لأحكام القوانين أرقام ١٠٠ لسنة ١٩٦٤ بتنظيم تأجير العقارات المملوكه للدوله ملكيه خاصه والتصرف فيها ١٤٣ / ١٩٨١ بشأن الاراضى الصحراويه ٧ / لسنة ١٩٩١ فى شأن بعض الاحكام المتعلقه بأملاك الدوله الخاصه وقرار االسيد رئيس الجمهوريه رقـم ٥٣١ لسنة ١٩٨١ وتعديلاته بشأن كيفية التصرف فى الاراضى المملوكـه للدوله ملكيه خاصه والتى تخليها القوات المسلحه ٠

ولما كان شهر التصرفات الصادره من كل من الهيئه العامـه لمشـروعات التعمير والتنميه الزراعيه وهيئة المجتمعات العمرانيه الجديده أو الهيئه العامه للتنميه السياحيه فى الأراضى الصحراويه الخاضعه لأحكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ سالفة الذكر يقتضى التحقق من صدور قـرار السـيد رئـيس الجمهوريه بتحديد المناطق المخصصه لكل منها وان ضرورة التحقـق مـن صدور هذا القرار قاصر على التصرفات الصادره عن الاراضى التـى تـم تحديدها وتخصيصها لكل من هذه الهيئات الثلاث فى ظـل سـريان احكـام القانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ سالف الذكر فقط والذى يعمل به اعتبارا من ١٤ / ٣ / ١٩٩١ دون التصرفات الصادره فى ظل احكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ سالف الذكر قبل تعديلـه بالقـانون رقـم ٧ لسـنة ١٩٩١ وكـذلك التصرفات الصادره من الهيئه العامه لمشروعات التعمير والتنميه الزراعيـه وفقا لأحكام رقمى (١٨) , (١٩) من القانون رقم ١٩٨١ سـالف الـذكر والماده (٦٢) من اللائحه التنفيذيه ٠

وحيث ان قرار السيد رئيس الجمهوريه رقم ١٥٤ لسنى ٢٠٠١ بشأن تحديد استخدامات اراضى الدوله حتى عام ٢٠١٧ وقد حدد لكل جهه من الجهات التى تناولها احكام القانون رقم ١٤٣ لسنة ١٩٨١ والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ سالف الذكر سلطة التصرف فى الاراضى المخصصه لها والمبنيه بالخريطه المرفقه بهذا القرار الجمهورى على ان قرارات جمهورية وزاريه سالفة قد صدرت فى كل القانونين رقمى ١٤٣ لسنة ١٩٨١ , ٧ لسنة ١٩٩١ سالف الذكر بتخصيص اراضى معينه لهذه الجهات ••

وحيث ان تحديد موقع الاراضى الصحراويه محل التصرف من احدى الجهات الوارده بالقانونين رقمى ١٤٣ لسنة ١٩٨١ , ٧ لسنة ١٩٩١ سالفى الذكر ، أو القرار الجمهورى رقم ١٥٤ لسنة ٢٠٠١ سالف البيان هى مسألة هندسيه تختص بها الهيئه المصريه العامه للمساحة ومكانتها الهندسيه •

وتفعيلا لما سبق من قوانين يراعى ما يلى :-

اولا :- عند قيام احدى الجهات صاحبة الولايه فى ادارة وأستغلال والتصرف فى الاراضى الصحراويه المنصوص عليها بالقوانين ١٤٣ / ٨١ بشأن الاراضى الصحراويه ولائحتها التنفيذيه وقانون ٧ / ١٩٩١ بشأن بعض الاحكام المتعلقه بأملاك الدوله الخاصه •

وقرار رئيس الجمهوريه رقم ١٥٤ / ٢٠٠١ بشأن تحديد استخدامات اراضى الدوله حتى عام ٢٠١٧ بشهر أو تسجيل الاراضى المخصصه لها أو شهر التصرف فيها •

يتعين المطالبه بتقديم القرار الجمهورى أو الوزارى المتضمن تخصيص هذه الاراضى لها وذلك بالنسبه للاراضى الصحراويه المخصصه لها قبل صدور القرار الجمهورى رقم ١٥٤ / ٢٠٠١ سالف الذكر فيتعين على احدى الجهات الاداريه الوارده لدى تسجيل الاراضى الصحراويه المخصصه لها

بمقتضى هذا القرار الجمهورى أو التصرف فيها ، تقديم القرار الجمهورى المذكور المتضمن تخصيص هذه الاراضى لها ،

ثانيا : بالنسبه للأراضى الصحراويه غير المدرجه بالقرار الجمهورى رقم ١٥٤ / ٢٠٠١ أو التى لم يسبق صدور قرار جمهورى أو وزارى بتخصيصها (قبل) صدور القرار الجمهورى رقم ١٥٤ / ٢٠٠١ ، فيجب تقديم قرار تخصيصها لها لا مكان تسجيلها (لصالحها) أو تسجيل التصرف فيها ،

ثالثا :- يجب فى الحالتين السابقتين التأشير على كشف التحديد الخاص بتلك الاراضى من المكتب الهندسى التابع للمأموريه المختصه بأن هذه الاراضى تدخل القرار الذى تستند اليه احدى هذه الجهات فى تخصيص هذه الاراضى لها ،

كما يجب تضمين محور المشروع (إقرار) بأن الهيئه أو الجهه الصادر لصالحها التخصيص أو المتصرفه فى هذه الأراضى - قد قامت بالتنسيق فى هذا الشأن مع (وزارة الدفاع) وتحت مسؤليتها ،

٨ -أحكام النقض في التصرف في أملاك الدولة الخاصة:

(١) بيع أراضى الدولة الخاصة لايتم ركن (القبول) فيه الا بالتصديق على البيع من (وزارة المالية). وقرار (المحافظة) بتمليك أراضى وضع اليد لشاغليها لا يعطى للمحكمة الحق فى الحكم بانعقاد البيع دون التحقق من توافر ركن (القبول) والا كان الحكم (خطأ) والاستثناء: خضوع التصرف للقانون ١٠٠/١٩٦٤.

(طعن ١٩٢٦/٥١ ق جلسة)

(٢)تصرف المشترى في العقارات المبيعه له من (الدولة) (قبل) الوفاء (بثمنها كاملا) (وملحقاته) (باطل بطلانا مطلقا) طبقا ق ١٠٠/١٩٦٤.

. (طعن ١١٠/٤٠ ق جلسة ١٩٧٦/١/٢١)

(٣)بيع أملاك الدولة الخاصة (معقود للمحافظين) وحدهم أو من يفوضوهم طبقا للمواد ٢٨، ٣١، ٣٣، ق ١٩٧٩/٤٣ بشأن الحكم المحلي ولائحته التنفيذية. (طعن ٦٠/٣٦٩١ ق جلسة ١٩٩٥/٥/٢٣)

(٤)بيع أملاك الدولة الخاصة: عدم تمامه الا بالتصديق عليه من(المحافظين) دون سواهم كل فى دائرة اختصاصه بعد موافقة (اللجنة التنفيذية للمحافظة) اعتبار (التصديق) (قبول) للبيع، والرغبة فى الشراء (ايجاب). مؤداه: تخصيص الحكومة للاراضى وافصاحها عن رغبتها فى البيع ايجابا من جانبها. قضاء الحكم المطعون فيه بالزام المحافظ بصفت بتحرير عقد البيع تأسيسا على اعتبار القرارين الجمهوريين ١٩٥٧/٨٣٦، ١٩٧٦/٥٤٩ (ايجابا) من الحكومة صادفة قبول من المطعون ضده بتقديمه للشراء وسداده الثمن (مخالفة للقانون وخطأ فى تطبيقة) (طعن ٦٣/٤٤٢١ ق جلسة ٢٠٠١/١٩/٢/٧).

٥- الاراضى الصحراويه ٠ اعتبارها مملوكه للدوله ملكيه خاصه ٠ جواز التصرف فيها بالبيع أو التأجير للأفراد (م ٨٧ مدنى) والمادتان (٢ ، ٣ ق ١٠٠ / ١٩٦٤) (طعن ١٦٢٧ / ٥٣ ق جلسة ١٢ / ٥ / ١٩٩٣)٠

جريمه التعدى على أراضى الدوله:-

جرم ق ١٩٨٤/٣٤ كل صور التعدى على اراضى الدولة، أو احدى شركات القطاع العام أو الاشخاص الاعتباريه العامة: سواء بزراعتها أو غرسها – أو اقامه منشآت عليها – أو الانتفاع بها بأى صوره كانت فنصت (م ٣٧٢ مكرر عقوبات) على أن كل من تعد على ارض زراعيه أو ارض فضاء أو مبانى حكومية للدولة أواحد الاشخاص الاعتبارية العامة وذلك بزراعتها أو غرسها أو اقامة منشآت عليها بأى صوره يعاقب بالحبس

وغرامه لاتجاوز الفين جنية أو احدى هاتين العقوبتين، الى جانب رد العقار المغتصب بما يكون عليه من مبان أو غرس. واذا وقعت الجريمه نتيجة تحايل أو تقديم اقرارات أو الادلاء ببيانات غير صحيحه مع العلم بذلك تكون العقوبه الحبس مده لاتقل عن سنه ولاتزيد عن خمس سنوات وغرامه لاتقل عن الف جنيه ولا تزيد عن خمسة الف جنيه أو احدى هاتين العقوبتين واذا وقعت الجريمه من جانب (موظف عام) فانه طبقا للمادتين ١١٩، ١١٣ **عقوبات تكون العقوبه هى (الاشغال الشاقه المؤبده أو الموقته الى جانب العزل من الوظيفه , وزوال صفته اذا كان عضوا باحدى المجالس المحليه ، ورد العقار المغتصب .**

أحكام النقض فى الأموال العامه:-

١- الشواطئ من قبيل الأموال العامه (طعن ٢٤٢٣ / ٥٤ ق جلسة ٣٠ / ١ / ١٩٨٩) .

٢- جسور النيل ومجراه من أملاك الدوله العامه (م ٧٨ مدنى) (طعن ٣٨٧ / ٤٣ ق جلسة ٢٩ / ١٢ / ١٩٨١) .

٣- الأموال المخصصه (للمنفع العام) . تصرف سلطاته الاداريه فيها لا يكون الأعلى على سبيل الترخيص المؤقت بالإنتفاعه (طعن ٣٧٥١ / ٦٠ ق جلسة ٦ / ٢ / ١٩٩٥) .

٤- الجبانات إعتبارها (أموال عامه) ما دامت معده المدفن فيها وتخصصت بالفعل لهذه المنفعه . حصرها والإشراف عليها للمجالس المحليه ق ٥ / ١٩٦٦ ولائحته التنفيذيه .

٥- الأموال العامه . الإنتفاع بها بموجب (ترخيص) مقابل رسم . وليس مقابل أجره إعتبار ذلك الأعمال الإداريه أثره :- خروجه عن ولايه القضاء العادى (طعن ٢٦٤٧ / ٥٩ ق جلسة ٥ / ٣ / ١٩٩٧) .

٦- وضع اليد على (الأموال العامه) لا يكسب الملكيه إلا بعـد (إنتهـاء تخصيصها للمنفعـه العامـه) (طعـن ٣٧٢٥ / ٥٩ ق جلسـة ٢٦ / ١ / ١٩٩٧) .

١٠ - (شهادة الإعتداد بالملكية)

(فنـــــــــى ٧٢/٢، ١٩٧٣/١، ١٩٧٤/١٢، ١٩٧٩/١٦، ١٩٨٣/٩، ١٩٨٦/١٠، ١٩٩١/٦، ١٩٩٢/٢٢، ١٩٩٣/٢)

تعريفها:-

بند ١٦٧ مكرر ١: هى (شهادة) تصدر من احدى الهيئات العامة تعتد فيه لشخص وزعت عليه اراضى (تابعة لها) بالتصـــرف (الصـــادر منـــه) بالنسبة لهذه الاراضى (الى شخص اخر) بموجب (عقد بيع ابتدائى) لذلك الشخص وطبقا م ١٥ ق الاثبات رقم ٨٦/٢٥ يكون للعقد (تاريخ ثابت) من يوم قيد الطلب المذكور وحيث أن هذا التاريخ سابق على يـــوم / / ١٩ فيعد العقد ثابت التاريخ قبل هذا الميعاد طبقا م ٧ ق ١٩٦٩/٥٠ بتعيين حـــد أقصى لملكية الاسرة والفرد من الاراضى الزراعية مع أحقية (الهيئة العامة للاصلاح الزراعى) فى الاستيلاء على أى مسطح وارد بالعقد متى يتعـــين الاستيلاء عليها قانونا واذا كان البائع متوفى فيجب على الشـــهر العقـــارى التحقق من ان ورثته كانوا (قصر) يوم ١٩٦٩/٧/٢٣ وأن أرملته بلغـــت (سن الرشد) فى هذا التاريخ. وتشهر بطريق (التسجيل) ويجوز شـــهرها بطريق (الايداع) بناء على قانون خاص أو حسب رغبة صـــاحب الشـــأن وهذا جائز طبقا للمنشوران الفنيان ١٩٨٠/٢، ١٩٨٦/١٦.

- وبالنسبة لمدى استحقاق رسوم نسبية عنها:

فتوى ادارة التفتيش المالى بمصلحة الشهر العقارى لمكتب اســكندرية رقـــم ١٩٩٢/٣٩:

(١)اذا تم تقدير القيمة بالنسبة الارض (بمعرفة الهيئة العامـــة لمشـــروعات التعمير والتنمية الزراعية) يؤخذ على أساس (قيمتها).

(٢)اذا لم يقدر قيمتها يؤخذ بالحد الأدنى بمادة ٢١ ق ٩١/٦ الخاص برسوم الشهر معدل ق ٤٦/٧٠ حسب الحالة التى تندرج عليها طبيعة التعامل (بالبنود العشرة).

١١- وفيما يلى (المنشورات الفنية) التى أذاعتها مصلحة الشهر العقارى بخصوص شهادة الاعتداد:

١) **فنى ١٩٧٢/٣:**

(باذاعة ق ١٩٦٤/١٠٠ الخاص باملاك الدولة الخاصة)

م٧ ق ١٩٦٤/١٠٠:

يلزم تقديم طلب الشهر عن عقار من العقارات الكائنة بالمناطق الصحراوية المعتبرة (خارج الزمام) مصحوبة (بشهادة تمليك) واذا كان الصادر لصالحه الاعتداد بالملكية (متوفى) يراعى تقديم (الاعلام الشرعى) المثبت للوفاة ولا يغنى عنها (شهادة الوفاة, وحصر الوراثة) يدخل أحدهم (متمم للصفقة) نيابة عن (مورثة) الصادر لصالحة ةالاعتداد وهو (المتوفى)(ويستثنى) من هذه المطالبة بشهادة التمليك (شهر عرائض الدعاوى) فلا تطلب الا عند (شهرالحكم) الصادر فيها).

٢) **فنى ١٩٧٢/٣ :**

يحظر شهر طلب مقدم عن عقار كائن بالاراضى الصحراوية خارج الزمام الا اذا كان مصحوب (بشهادة تمليك) .

٣) **فنى ١٩٧٢/٣:**

(شهادة الملكية) التى تضمن الاعتداد بالحقوق العينية الواردة على عقارات كائنة بالمناطق تشهر بطريق (التأشير الهامشى) على هامش المحررات المشهرة المثبتة لها.

٤) **فنى ١٩٧٣/٩:**

لا يجوز شهر اى تصرف صادر من مالك يخضع لأحكام المادتين ٤, ٧ من القانون ١٩٦٩/٥٠ الا بعد تقديم (شـــهادة الاعتـــداد بالملكيـــة) المرفقـــة بنموذجين وتضمين ارقامها وتاريخها ومضمونها بالمحرر وترفق عند شهره وعلى المأمورية التحقق من ان الأولاد كان (قصر) يوم ١٩٦٩/٧/٢٣ وأن الزوجة كانت بالغة (سن الرشد) فى هذا التاريخ مع تقديم شهادة من الهيئة العامة للاصلاح الزراعى من واقع الاقرار المقدم اليها عن ملكيـــة الاســـرة (موقع الارض والحوض) والقطعة والمسطح والمالك الأصـــلى صـــاحب التصرف واثبات مضمونها ورقمها وتاريخها وترفق مع المحرر عند شهره (كنص بند ٧ من المنشور الفنى ١٩٦٩/٩).

٥) **فنى ١٩٧٤/١٢:**

عند مراجعة الطلبات التى تستند فيها الملكية الى شهادات الاعتداد بالملكيـــة الصادرة من الجهاز التنفيذى للمشروعات الصحروية والمشهرة وفقا لاحكام (المنشور الفنى ١٩٧٢/٢) يلزم وجوب مطالبة اصحاب الشـــأن بالكشـــف الثابت به (تكليف العقار) محل التصرف من واقع دفاتر المكلفـــات تطبيقـــا لنص م ٥/٢٧ ق ١٩٤٦/١١٤ الخاص بتنظيم الشهر العقـــارى ١٩٩٣ و م ٧٥ ق ١٩٦٤/١٠٠ المذاع بالمنشور الفنى ١٩٧٢/٢. فضـــلا عـــن اتخـــاذ الضريبة الاصلية السنوية الموضحة بهذه الكشوف الرسمية اساسا لتقدير الحد الادنى لقيمة العقارات فى مجال تطبيق م ٢١ ق ١٩٦٤/٧٠ الخاص برسوم الشهر معدل بقانون ٩١/٦.

٦) **فنى ١٩٧٩/١٦:**

يراعى مطالبة أصحاب الشأن بتقديم (شهادة من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى والاعتداد بالتصرفات الخاضعة لاحكام القانون ١٩٦٩/٥٠ وارفاق هذه الشهادة بالمحرر، ومراعاة ارسال صورة اضافية من المحرر الى الهيئة العامة للاصلاح الزراعى وذلك ضبطا لشهر التصرفات المذكورة.

٧) **فنى ١٩٨٣/٩:**

يلزم تقديم (شهادة) من الهيئة العامة للاصلاح الزراعى (بعدم تجاوز الحد الاقصى لملكية المتصرف) .

٨) **فنى ١٩٨٦/١٠ :**

قرارات وشهادات الاعتداد بالملكية الصادرة من المحافظة أو الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية – يرفق معها (مكلفه وتشهر بطريق (الايداع) طبقا لنص م ١٩ ق ١٩٨١/١٤٣ الخاص بالاراضى الصحراوية.

٩) **فنى ١٩٩١/٦:**

تطبيقا ق ١٩٩١/٧ الخاص بأملاك الدولة الخاصة يلزم (موافقة) الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية أو هيئة المجتمعات العمرانية أو الهيئة العامة للتنمية والسياحية على كل التصرف غير صادر منها فى الآراضى الصحراوية – كل حسب المناطق التى تخضع لها .

١- تختص الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية بالتصرف في:

أ . الاراضى التى تخصص لاغراض الاستصلاح والاستزراع.

ب. اراضى البحيرات المجففة والمعدة كمناطق استصلاح واستزراع.

ج. اراضى طرح النهر.

د. الاراضى المتاخمة والممتدة لمسافة ٢ كيلو متر خارج الزمام.

٢- تختص هيئة المجتمعات العمرانية الجديدة بالتصرف فى الاراضى التى تخصص لاغراض اقامة المجتمعات العمرانية الجديدة.

٣- الهيئة العامة للتنمية السياحية وتختص بالتصرف فى الاراضى التى تخصص لاغراض السياحة (فنى ١٩٩٣/٢).

٤- وحدات الادارة المحلية وتختص بالتصرف فى ٠

أ- الاراضى المعدة للبناء المملوكة لها أو للدولة.

ب- الاراضى القابلة للاستزراع داخل الزمام.

١٠) <u>فنى ١٩٩٣/٣٣:</u>

أولا: عند التصرف وتقديم الطلبات لشهر الاراضى الخاضعة ق ١٩٨١/١٤٣ الخاص بالاراضى الصحراوية يجب :

١- <u>بالنسبة للتصرفات (السابقة) على ق ١٩٨١/١٤٣ :</u>

(شهادة اعتداد الملكية) معتمدة من (الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية طبقا م ١٨ ق ١٩٨١/١٤٣ و م ٦٢ من لائحتة التنفيذية بالتصرفات غير المشهرة الصادر من الجهات المخصصة قانونا من تاريخ العمل بالقانون المشار اليه لصالح الفئات المذكورة بمادة ٦٢.

٢- يطالب بشهادة اعتداد بالتصرف (معتمدة) من الهيئة سالفة الذكر بالنسبة للتصرفات (الغير مشهرة) الصادرة من الهيئة أو صندوق اراضى الاستصلاح فى الاراضى الصحراوية للفئات التى تضمنتها م ٦٨ من اللائحة التنفيذية لقانون ٨١/١٤٣ أما التصرفات الصادرة من غير هذه الجهات لصالح اى فئة من الفئات فيلزم تقديم (ما يفيد موافقة الهيئة) على هذا التصرف.

٣- تقديم شهادة بالاعتداد بالتصرف معتمدة من الهيئة بالنسبة للتصرفات (غير المشهرة) الصادرة لصالح (الجمعيات) التعاونية الزراعية والجمعيات التعاونية لاستصلاح الاراضى م ٦٩ من اللائحة.

٤- تقديم شهادة بالاعتداد بالتصرف معتمدة من الهيئة بالنسبة للتصرفات (غير المشهرة) الصادرة من الهيئة أو صندوق الاستصلاح لصالح المشروعات المنشأة طبقا (لقانون الاستثمار) م ٧٠ من اللائحة.

ثانيا: عند التصرف فى الاراضى المخصصة لاغراض الاستصلاح والاستزراع يلزم (موافقة) الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية - أما بالنسبة للاراضى الواقعة خارج مناطق الاستصلاح فتختص بالتصرف فيها (هيئة المجتمعات العمرانية).

قرار وزير الزراعة رقم ١٩٩٥/١٠٥٧ بتعديل م ٤٢ من اللائحة التنفيذية للقانون ١٩٨١/١٤٣ بشأن الاراضى الصحراوية بالقرار الوزارى ١٩٨٢/١٩٨.

(تودع) المحررات الخاصة (بالاعتداد بالملكية) التى تصدرها هيئة التعمير والتنمية الزراعية لاحكام القانون ١٩٨١/١٤٣ ولائحته التنفيذية وكذا محررات الاعتداد بالملكية التى تصدرها الهيئة والمحافظات الصحراوية المختصة والواقعة داخل مسافة الكيلومترين من حد كردونات المدن والقرى للمحافظات الصحراوية تطبيقا لاحكام قرار رئيس الجمهورية ١٩٨٢/٦٣٢ بشأن بعض حالات الاعتداد بالملكية فى محافظات الوادى الجديد وشمال وجنوب سيناء والبحر الاحمر ومطروح وبعض المناطق بالصحراء الغربية , فى (**مكتب الشهر العقارى المختص**) تطبيقا لاحكام القانون ١٩٨١/١٤٧ والقانون ٩٥/٩٦.

ويعمل به من تاريخ نشره - ونشر بتاريخ ١٩٩٦/٦/٥.

١٢- المستندات المطلوبة لشهر شهادة الاعتداد بالملكية:

١. مكلفة (كشف رسمى مستخرج من سجلات الضرائب العقارية).

٢. شهادة تمليك.

٣. شهادة اعتداد بالتصرف.

٤. اعلام وراثة للصادر لصالحه الاعتداد (اذا كان متوفى) ويمثله أحد ورثته.

٥. شهادة من الاصلاح الزراعى بعدم تجاوز الحد الاقصى لملكية المتصرف.

٦. موافقة احدى الهيئات العامة سالفة الاشارة على التصرف اذا كان التصرف(غير صادر منها).

١٣- صيغة:

الهيئة العامة للاستصلاح الزراعى ———— رسم الشهادة

إدراة الاستيلاء ———— رسم الدمغة

———— رسم البريد

———— توريدا بالقسيمة رقم

شهادة رقم (   ) [1]

تعهد الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ادارة الاستيلاء بأن اللجنة المشكلة بقرار السيد المهندس رئيس مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى رقم ٢٣/١ بتاريخ ١٩٧١/٣/١٠ قد أصدرت بجلستها المنعقدة بتاريخ / / ٢٠ قرارا يقضى (بالإعتداد) بالتصرفات من :

السيد/.. (طرف أول بائع)

إلى السيد /..(طرف ثاني مشترى)

الذى باع فيه الطرف الأول إلى الطرف الثانى بموجب (العقد العرفى)

المؤرخ فى / / ٢٠٠ أطيانا زراعية بيانها:

ملاحظات	المساحة			القطعة	اسم الحوض ورقمة	الناحية	المركز	المحافظة
	ق	ط	س					

١- مذاع بالمنشور الفني ١٩٧٣/١.

وقد صدر هذا الاعتداد على أساس ورود مضمون العقد المشار اليها ورودا كافيا فى المقدم برقم كذا بتاريخ / / ٢٠.

وأنه وفقا لحكم المادة (١٥) من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ الخاص بالاثبات فى المواد المدنية والتجارية يكون هذا العقد (ذا تاريخ) (من) يوم قيد الطلب المذكور.

وحيث أن التاريخ سابق على يوم كذا فمن ثم يعتبر هذا العقد ثابت التاريخ قبل هذا الميعاد وفقا لحكم المادة السابعة من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بتعيين حد اقصى لملكية الاسرة والفرد من الاراضى الزراعية وما فى حكمها. وقد تم الاعتداد على أساس البيانات الواردة بالاقرار عن الاسرة وحالتها المدنية وكذا البيانات المساحية التى وردت فيه وفى عقد التصرف المشار إليه وذلك تحت مسئولية المالك مع حفظ حق الهيئة العامة للاصلاح الزراعى فى (الاستيلاء) على أى مسطح من المسطحات المبنية بعاليه متى كان يتعين الاستيلاء عليها قانونا .

وقد اعطيت هذه الشهادة بناء على طلب السيد /.........................

لتقديمها لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق للسير فى اجراءات شهر المحرر دون أدنى مسئولية على جهة الاصلاح الزراعى .

تحريرا فى / / ٢٠

نائب مدير الهيئة

الهيئة العامة للاستصلاح الزراعى

إدراة الاستيلاء

———— رسم الشهادة

———— رسم الدمغة

———— رسم البريد

——— توريد بالقسيمة رقم

شهادة رقم ( )[1]

تعهد الهيئة العامة للاصلاح الزراعى ادارة الاستيلاء بأن اللجنة المشكلة بقرار السيد المهندس رئيس مجلس ادارة الهيئة العامة للاصلاح الزراعى رقم ٢٣/١ بتاريخ ١٩٧١/٣/١٠ قد أصدرت بجلستها المنعقدة بتاريخ / / ١٩ قرارا يقضى (بالاعتداد) بالتصرفات من:

السيد/...(طرف أول بائع)

إلى السيد /.. (طرف ثانى مشترى)

الذى باع فيه الطرف الأول إلى الطرف الثانى بموجب (العقد العرفى)

المؤرخ فى / / ١٩ أطيانا زراعية بيانها:

ملاحظات	المساحة			القطعة	اسم الحوض ورقمة	الناحية	المركز	المحافظة
	ق	ط	س					

١- مذاع بالمنشور الفني ١٩٧٣/١.

وقد صدر هذا الاعتداد على أساس ورود مضمون العقد المشار اليها ورودا كافيا فى المقدم برقم كذا بتاريخ / / ٢٠.

وأنه وفقا لحكم المادة (١٥) من القانون رقم ٢٥ لسنة ١٩٦٨ الخاص بالاثبات فى المواد المدنية والتجارية يكون هذا العقد (ذا تاريخ) (من) يوم قيد الطلب المذكور. وحيث أن التاريخ سابق على يوم٢٣/١/١٩٧٠ فمن ثم يعتبر هذا العقد ثابت التاريخ قبل هذا الميعاد وفقا لحكم المادة السابعة من القانون رقم ٥٠ لسنة ١٩٦٩ بتعيين حد اقصى لملكية الاسرة والفرد من الاراضى الزراعية وما فى حكمها. وقد تم الاعتداد على أساس البيانات الواردة بالاقرار عن الاسرة وحالتها المدنية وكذا البيانات المساحية التى وردت فيه وفى عقد التصرف المشار إليه وذلك تحت مسئولية المالك مع حفظ حق الهيئة العامة.

للإصلاح الزراعى فى الاستيلاء على أى مسطح من المسطحات المبنية بعاليه متى كان يتعين الاستيلاء عليها قانونا.

وقد اعطيت هذه الشهادة بناء على طلب السيد /.........................

لتقديمها لمصلحة الشهر العقارى والتوثيق للسير فى اجراءات شهر المحرر دون أدنى مسئولية على جهة الاصلاح الزراعى وفيما يختص بالاولاد القصر فعلى الشهر العقارى أن يتحقق من أن هؤلاء الأولاد كانوا قاصرين فى يوم ٢٣/٧/١٩٦٩ والتحقق أيضا من أن الزوجة كانت بالغة سن الرشد فى هذا التاريخ.

تحريرا فى / / ٢٠

نائب مدير الهيئة

الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية

الادارة المركزية للملكية والتصرف

شهادة اعتداد بالملكية

رقم الشهر......... لسنة (   )

شهر بطريق الإيداع

تنفيذا لأحكام القانون رقم ١٠٠/١٩٦٤ بتنظيم تـأجير العقـارات المملوكـة للدولة ملكية خاصة والتصرف فيها ولائحته التنفيذية والقوانين المعدلة له.

وتنفيذا لاحكام القانون رقم ١٤٣/١٩٨١ بشأن الاراضى الصحراوية ولائحته التنفيذية.

وبناء على قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٦٩/١٩٧٢ بدمج الجهاز التنفيـذى للمشروعات الصحراوية فى الهيئة العامة لمشـروعات التعميـر والتنميـة الزراعية والقررات المكملة والمعدلة له.

وبناء على الاخطار المقدم من السيد / .... بتـاريخ / / ٢٠٠ وفقا لحكم المادتين ٧٥, ٧٦ من القانون رقـم ١٠٠/١٩٦٤ والمقيـد بسجل (   ) تمليك تحت رقم ـــ ناحية ــــــ قسم ـــــــ محافظة ـــــــــــ

وبناء على القرار رقم ـــــــ لسنة ـــــــ الصـادر من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعيـة بتـاريخ / / ٢٠٠٢ بإعتمـاد نتـائج بحـث الملكيـة بالاعتـداد بالملكيـة للسيد /.................. (**تعتد**) الهيئة العامـة لمشـروعات التعميـر والتنمية الزراعية الكائن مركزها بمجمع الاصلاح الزراعى بالدقى محافظة الجيزة ويمثلها السيد / .... بموجب القرار الـوزارى رقـم

ـــ لسنةـــــــ مفوضا عن السـيد /................. بموجـب قـرار التقـويض رقـم بتـاريخ / / ٢٠٠٢ (بملكيــة) السـيد /................. الموضحة فيما بعد:

الحدود والاطوال	مسطح	محافظة	قسم	ناحية
	س/ط/ف/سم/م٢			
البحرى..................		مطروح		
الشرقى..................				
القبلى..................				
الغربى..................	الوصف عبارة عن حديقة بها .... التعامـل يقـع بـين الكيلـو...... إلـى الكيلو........ بحرى طريق...............			
اسكندرية – مطروح الصحراوى وذلك طبقـا لكشـف التحديـد.. رقـم (/٢٠)				

روجع (دون بحث ملكية وتكليف) تحت مسئولية المتعاقدين دون مسـئولية الشهر العقارى (سـواء حاليـا أو مسـتقبلا)والمشـروع مكـون مـن: ....

التعامل: عبارة عن (اتمام صفقة) بموجب الاعلان الشرعى رقم......لسـنة محكمة الدخيلة على أن ينتقل للملكية والتكليف باسم (المورث).

الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية

رئيس قطاع الملكية والتنمية

إمضاء

(توقيع ادارى وخاتم شعار الدولة)

المتمم للصفقة والصادر لصالحة الاعتداد بالملكية

امضاء

مأمورية مطروح
طلب ________________
مشروع ______________

مكتب توثيق ________________

محضر تصديق لسنة ( )

انه فى يوم الموافق / / ٢٠٠ قد تم التوقيع من متمم الصفقة والصادر لصالحه الاعتداد بالملكية السيد /............... جوازا سفر بصفته أحد ورثة المرحوم /................. بموجب اعلام وراثة رقم ____ لسنة محكمة ______________ وذلك أمامنا

نحن .... ______________ الموثق

الموثق

امضاء

محضر ايداع

مكتب شهر عقارى (مطروح)

انه فى يوم .... الموافق / / ٢٠٠

بمعرفتنا نحن / .... أمين مكتب مطروح للشهر بناء على طلب السيد / ....أحد ورثة المرحوم / .... بصفته متمم للصفقة نيابة عن المورث المرحوم / .... المتوفى بتاريخ / / ٢٠ حسب الإعلام الشرعى الصادر محكمة الدخيلة للاحوال برقم( ) لسنة......وراثات .... بجلسة / / ٢٠ والصادر لصالحه شهادة الإعتداد بالملكية عن مسطح.....م والواقع بين الكيلو ....والكيلو طريق اسكندرية مطروح الصحراوى .وشهادة الإعتداد صادرة من الهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية ويمثلها ......بموجب القرار الوزارى رقم ....لسنة....مفوضا عن السيد / .... بموجب قرار التفويض رقم ... لسنة ...طلب رقم .....مشروع رقم .....مأمورية مطروح, والعقد مكون من وجهين, والوجهة الثانى محضر تصديق برقم.....لسنة.....مكتب توثيق.....موقع عليه من متمم الصفقة....السيد /............بموجب جواز سفر رقم .... , وبذالك تم الايداع وهذا محضر منا بذلك .

أمين مكتب الشهر

طالب الايداع

إمضاء

إمضاء

نزع الملكية للمنفعة العامة (ق ١٠/١٩٩٠)[١٢]

المواد (٣٣١: ٣٣٥ تعليمات شهر ٢٠٠١)

٢١٧- موقف الشريعة الاسلامية من نزع الملكية للمنفعة العامة:

تجيز الشريعة الاسلامية نزع الملكية للمنفعة العامة والصالح العام غير أنهـا لا تجيز اللجوء الى (الاستيلاء) علـى عقـار الافـراد (الا) بعـد سـداد (التعويض المناسب) ولكنها لا تعرف نظام (الاستيلاء المؤقت) الذى هـو (تهرب من دفع الثمن)، كما أنه (مخالف) لمادة ٣٤ من دستور جمهورية مصر الدائم عام ١٩٧١[١٣] .

- يجب شهر قرار نزع الملكية للمنفعة العامة بطريق الايداع:

م ٣٣١ تعليمات شهر ٢٠٠١:

يوقع أصحاب الحقوق التى لم تقدم فى شأنها معارضات على نماذج خاصـة بنقل ملكيتها للمنفعة العامة. أما الممتلكات التى يتعذر فيها تقديم معارضـات يصدر بنزع ملكيتها قرار وزارى، ويشهر النمـوذج أو القـرار الـوزارى بطريق (الايداع) ويقدم لقسم المراجعة الفنية بمكتـب الشـهر مباشـرة) (م ١١ ق ١٠/١٩٩٠)، (م ٣٣٣ تعليمات شهر ٢٠٠١) , ويترتب علـى الشهر بهذا الطريق جميع الاثار المترتبة على شـهر عقـد البيـع بطريـق (التسجيل) (ويعفى) شهرها من (الرسوم النسبية وضـريبة التصـرفات العقارية) , ويجوز للاوصياء والقامة التوقيع عن فاقدى الاهلية وناقصـيها (بدون اذن المحكمة) , كما يجوز للجهة المختصة، بالوقف الخيرى بالنسبة

١-نشرا بجريدة الرسمية عدد ٢ تابع بتاريخ ٣١/٥/١٩٩٠.

٢- نزع الملكية للمنفعة العامة مستشار/ عبد المنعم الدسوقى.

قرب نزع الملكية للمنفعة العامة بين الشريعة والقانون د/ سعد محمد خليل ص ١٢ ,٣٠٣، ٢٨٢.

للوقف التوقيع دون الرجوع للمحكمة المختصـــة، أمـــا **بالنســبة لاســتلام التعويض** فيلزم الحصول على (اذن جهة الاختصاص).

<u>النتائج المترتبة على عدم ايداع قرار نزع الملكية مكتب الشـهر خـلال (سنتين) من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية:</u>

م١١، ١٢ ق ١٠/١٩٩٠: يترتب على عدم ايداع (النمـاذج أو الـوزارى مكتب الشهر العقارى المختص) خلال (السنتين) (من تاريخ نشر القرار للمنفعة العامة بالجريدة الرسمية) اعتبار القرار (كأن لم يكن)٠

بالنسبة للعقارات التي لم تودع النماذج أو القرار الـوزارى الخـاص بهـا. (م ٣٣٢ تعليمات شهر ٢٠٠١).

م ٣٣٤ تعليمات شهر ٢٠٠١:

الاجزاء المتداخلة من الاعيان الموقوفة فى المنافع العامة، يكتفى فـى شـأن اشهار الغاء الوقف فيها (باقرار من المستحقين فى الوقـف) ويشـهر مـع استمارة نزع الملكية , ولا حاجة إلى المطالبة بتعيين حصـة فـى غلتهـا. بالخيرات والمرتبات المشروطة فى كتب الوقف وتغييراته.

ويجوز أن تقوم ادارة نزع الملكية التابعة لهيئة المساحة بعمل (قائمة شـهر الغاء الوقف) وذلك بتضمين استمارة نزع الملكية (اقـرار مـن المنـزوع ملكيتة هذا نصه (أقبل شهر الغاء الوقف بالنسبة للاجزاء المأخوذة للمشروع كما أقبل خصم رسوم الشهر من قيمة التعويض). واذا تم نزع الملكية بقرار وزارى فلا مانع من(شهر القرار الصادر بنزع الملكية) بشرط النص فيـه على<u>(عدم صرف التعويض لصاحب الشأن الا بعد (شهر الغـاء الوقـف) (باقرار من المستحق).</u>

أما بالنسبة للقرارات السابق صدورها ولم تضمن النص السـابق فيجـوز (شهرها) على اساس أن نزع الملكية بالمساحة لن تصرف التعويض الا بعد

تقديم (ما يفيد شهر الغاء الوقف عن الاعيان المنزوعة ملكيتها بموجب القرار).

٢١٩ – استمارات نزع للمنفعة العامة المتضمنة التنازل من صاحب الشأن عن التعويض المستحق:

لا داعى لافراغها فى (الشكل الرسمى) (م ٣٣٥ تعليمات شهر ٢٠٠١) (فنى ١٩٦٣/١٩).

١٧– الجهة المطالبة بصرف التعويض:

١– (المساحة) ممثلة فى (رئيس مجلس ادارة نزع الملكية التابعة لهيئة المساحة) اعمالا لنص م ١٠ قرار جمهورى ٧١/٢٤٣٣ (طعن ٥٣/١١٧٩ ق جلسة ١٩٨٤/٤/٢٢) وهى الجهة طالبة نزع الملكية وهو التزام مصدره (القانون) (طعن ٦٠/٢٥٣١ ق جلسة ١٩٩٠/١/٢١)

٢– **أو مجالس الأحياء والمدن** (الجهة التى تقوم بالاجراءات وليست المستفيدة من نزع الملكية).

١٨ – تقادم الحق فى صرف التعويض عن نزع الملكية بدون اتباع الاجراءات القانونية:–

(١٥ سنة) طبقا نص (م ٣٧٤ مدنى).

١٩ – أوجه الخلاف بين المصادرة والتأميم ونزع الملكية:

<u>المصادرة:</u> تكون (بحكم قضائى) طبقا م ٣٦ من الدستور الدائم لجمهورية مصر ١٩٧١, ولا يحكم بالتعويض عنها , ومحددة بحالات واردة على سبيل الحصر وهى: (التهرب الجمركى, تزييف العملة, الأدوات المستخدمة فى الجرائم, الاسلحة النارية, حيازة المواد المخدرة).

<u>عكس نزع الملكية:</u> فتكون مقابل تعويض مادى, وأنها ليست محددة, وانما تقتضيها (المنفعة العامة).

والتأميم : يكون (بقانون) (جبرا عن صاحبه) ويرد علـى (مشـروع انتاجى) عكس **نزع الملكية** : الذى يرد على عقار مملوك لأحد الأفراد .

٢٠ - أحكام النقض فى نزع الملكية للمنفعة العامة:

الملكية الخاصة مصونة لا تنزع الا للمنفعة العامة مقابل تعويض مادى:

(الملكية الخاصة مصونة) ولها حرمتها بحكم الدساتير المتعاقبة فلا تنزع الا (للمنفعة العامة) ومقابل (تعويض عادل) وفقـا للقـانون (م ٣٤ مـن الدستور الدائم لجمهورية مصر الصادر سنة ١٩٧١, م ٨٠٥ مدنى) (طعن ٤٣/٦٣١ ق جلسـة ١٩٧٧/٤/٢٧) (طعـن ٥٣/١١٧٩ ق جلسـة ١٩٨٤/٤/٢٢).

٢١- متى يفقد المال العام صفته كمال عام:

الأموال العامة: فقدها هذه الصفة , بانتهاء تخصيصـها للمنفعـة العامـة بمقتضى قانون أو مرسوم أو قرار من الوزير المختص أو بالفعـل انتهـاء الغرض الذى من أجله خصصت هـذه المنفعـة (م ٨٨ مـدنى) أثـره : صيرورة هذه الأموال من (الأموال الخاصـة) المملوكـة للدولـة أو الاشخاص المعنوية العامة . (طعن ٦٧/٨٤٠ ق جلسة ١٩٩٨/٥/٥).

٢٢- الجهة المنوط بها نزع الملكية , ومن يلتزم بـالتعويض ؟ ومصـدر التزامها ؟

١. من المستقر عليه ان الجهة طالبة نزع الملكية هى التى تستفيد من العقار المنزوع ملكيتة للمنفعة العامة, ومن ثم يلتزم بدفع (التعويض) المقرر لمن نزعت ملكيته التزاما مصدره (القانون) وليس (العمل غير المشروع).

(طعن ٦٠/٢٥٣٦ ق جلسة ١٩٩١/١١/٢١)

٢. أناط المشروع بادارة نزع الملكيـة بمصـلحة المسـاحة القيـام بكافـة الاجراءات اللازمة لتحديد مساحة العقار وتعيين ملاكه وتقـدير التعـويض المستحق لاصحابه عن نزع الملكية وسداده اليهم مقابـل الحصـول علـى توقيعاتهم على نماذج خاصة بنقل الملكية للمنفعة العامـة وايـداعها مكتـب الشهر العقارى , لكى يترتب عليه نفس الاثر المترتب على شهر ايداع عقـد البيع الرضائى وان تشريع نزع الملكية يتعلق (بالنظـام العـام) لاتصـال احكامه بالمنفعة العامة.

(طعن ٦٠/٢٥٣٦ ق جلسة ١٩٩١/١١/٢١)

<u>٢٣- الاثر المترتب على عدم اتباع اجـراءات نـزع الملكيـة طبقـا للقانون:-</u>

استيلاء الحكومة على عقار (جبرا) عن صاحبه (بدون) اتباع الاجراءات التى يوجبها قانون نزع الملكية للمنفعة العامة يعتبر بمثابة (غصب) وليس من شأنه نقل ملكية العقار للحكومة, بل تظل هذه الملكية (لصاحب العقار) رغم هذا الاستيلاء (طعن ٦٠/٣٩٠٦ ق جلسـة ١٩٩١/٦/٢٧) (طعـن ٤٣/٦٢٢ ق جلسـة ١٩٧٧/٣/٢٨) (طعـن ٥٢/٢١٧٦ ق جلسـة ١٩٨٩/٥/١١) ولصاحبة المطالبة (بتعويض) عنه , ويكون له الحـق فـى استرداده مالم يصبح ردا مستحيلا فيستعاض عن ذلك (بالتعويض النقدى) طبقا للقاعدة العامة فى المسئولية المدنية القاضية بأن التنفيـذ العينـى هـو الأصل, ولا يلتجئ الى عوضه (بالتعويض النقدى) الا اذا استحال التنفيـذ العينى (طعن ٥٨/٥١٣ ق جلسة ١٩٩٠/٣/٢٢) (طعـن ٥٨/٢٠١٧ ق جلسة ١٩٩٠/١٠/٢٥) ولصاحب العقار الحق فى (ريعه) (طعـن ٥٣/١٥٠٠ ق جلسة ١٩٨٧/٣/٢٤).

٢٤- تقادم الحق فى التعويض عن نزع الملكية دون اتباع الاجراءات القانونية بـــ ١٥ سنة:

نزع الملكية للمنفعة العامة دون اتباع الاجراءات القانونية يعد (غصـــب) الالتزام (بالتعويض) مصدره (القانون) وليس العمل ير المشروع, تقادمة ب ١٥ سنة من تاريخ الاستحقاق (طبقا م ٣٧٤ مدنى). عـــدم خضـــوعه (للتقادم الثلاثى) المنصوص عليه (بمادة ١٧٢ مدنى).

(طعن ٤٣/٦٣١ ق جلسة ١٩٧٧/٤/٢٧) (الطعنان ٢٤٤٠, ٥٩/٢٦٥ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/٢٧) القرار الوزارى بتخصيص العقار للمنفعـــة العامـــة سقوطه (بسنتين) من تاريخ نشره بالجريدة الرسمية، ولم يودع خلالها بمكتب الشهر العقارى المختص والاستثناء:

القرار الوزارى بتخصيص العقار للمنفعة العامة - سقوطة بمضى (ســنتين)على (نشره بالجريدة الرسمية دون ايداعه). أو النماذج الخاصة بنـــزع الملكية للمنفعة العامةبمكتب بالشهر العقارى . الاستثناء: دخول العقار ضمن مشروعات تم تنفيذها بالفعل. الشروع فى تنفيذها خلال هذه المـــدة (غيـــر كاف) عله ذلـــك (المادتـــان ١٠، ٢٩ ق ١٩٥٤/٥٧٧ معـــدل بالقـــانون ١٩٦٢/١٣)

(طعن ٥٠/١٩٧٤ ق جلسة ١٩٨٥/١/٣١)

٢٥- المدة التى يستحق عنها تعويض وكيفية تقديره ؟

١- تحديد قيمة التعويض عن نزع الملكية هى (بتاريخ نزع الملكية) ولـــيس بتاريخ رفع الدعوى (طعن ٦٠/٦٧ ق جلسة ١٩٩٨/٦/١٦)

٢- وجوب النظر فى الضرر كما صار اليه عند الحكم كلما كان الضرر متغيرا وتفاقم، وليس كما كان عندما وقع . (طعن ٥٩/٢٨٠٢ ق جلسة ١٩٩٥/٣/١٦)

٣- العبرة فى قيمة الضرر هى (قيمته وقت الحكم بالتعويض) وليس بقيمته وقت وقوعه – لصاحب الشأن فى العقار – الحق فى تعويض مقابل عدم الانتفاع به من تاريخ الاستيلاء الفعلى لحين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكيتة (م ٤/١٦ ق ١٩٥٤/٥٧٧) ويلزم به الجهة طالبة نزع الملكية القضاء بهذا التعويض حتى تاريخ ايداع نماذج الملكية بمصلحة الشهر العقارى (مخالفة للقانون) . (طعن ٥٦/٥٦٤ ق جلسة ١٩٨٨/١/٢٦) (طعن ٥٩/٢٨٠٢ ق جلسة ١٩٩٥/٣/١٦)(طعن ٦٧/١٧٩٣ ق جلسة ١٩٩٩/٦/١٥) (طعن ٦٣/٨٤٦٢ ق جلسة ٢٠٠٢/٥/١٢)

٢٦- شروط استحقاق التعويض:

- يشترط لاستحقاق هذا التعويض أن يكون طالبه منتفعا فعلا بالعقار المستولى عليه وقت الاستيلاء, بل ان مجرد حرمانه من الانتفاع بملكه (ضرر) يستوجب فى حد ذاته التعويض (طعن ٦٧/٤٢٧٢ ق جلسة ٢٠٠٠/١/٢٦).

٢٧- متى يستحق فوائد عن التعويض:

- استحقاق فوائد التعويض عن نزع الملكية (من) (تاريخ الحكم النهائى فى الدعوى). لايغير من ذلك تقدير الجهة نازعة الملكية للتعويض وعرضه على المالك طالما لم يقبل هذا التقدير.

(طعن ٤٠/٦٨١٠ ق جلسة ١٩٧٦/٦/٢٢)

٢٨- الاستيلاء المؤقت:

١-ان (الاستيلاء المؤقت على العقارات التى تقرر لزومها للمنفعة العامة بطريق (التنفيذ المباشر) ، لاشأن له بالتعويض المستحق عند نزع الملكية ، ولا يغنى عن وجوب اتباع اجراءات نزع الملكية وتقدير التعويض المستحق عليها ، وانما هو يجيز للجهة نازعة الملكية (الاستيلاء مؤقتا) على العقارات التى تقرر لزومها للمنفعة العامة لحين اتمام اجراءات نزع الملكية ، وينظم تبعا لذلك طريقة تقدير التعويض المقابل لعدم الانتفاع بالعقارات المستولى عليها من تاريخ الاستيلاء الفعلى لحين دفع التعويض المستحق كما ينظم المعارضة فيه ، وهو أمر خارج عن نطاق هذه الدعوى وهى المطالبة بالتعويض عن نزع الملكية وليس عن عدم الانتفاع بسبب (الاستيلاء المؤقت) (طعن ٤٠/٤٢٥ ق جلسة ١٩٧٥/١٢/٣) .

٢-مفاد نص م ١٧ق ١٩٥٤/٢٧٧ بشأن نزع الملكية للمنفعة العامة أن السلطة التى خولها القانون (للمحافظ) فى (الاستيلاء المؤقت) على العقارات فى الاحوال الطارئة أو المستعجلة هى (سلطة استثنائية) مقيدة بقيام (حالة الضرورة) التى تبرر هذا الاستيلاء – وهى متروكة للمحافظ ويجب تحديد هذه المدة طبقا م ١٨ من قانون المذكور – سواء كان الوزير المختص أو المحافظ ن وألا تجاوز ٣ سنوات من تاريخ الاستيلاء – بديل تطلب القانون نشره بالجريدة الرسمية. وبناء علية، فان قرار رئيس مجلس المدينة بالاستيلاء على العقار ، ولو كان قد صدر بموافقة المحافظ (شفويا) يعد (مخالفة صارخة للقانون) – تجرده من صفته (الادارية) . وتسقط عنه الحصانة المقررة (للقرارات الادارية) ويعدو معه الاستيلاء على العقار (غصبا واعتداءا ماديا) وتختص المحكمة بنظر طلبات التعويض عنه. (طعن١٢٧/٣٥ ق جلسة ١٩٦٩/٤/٢٤) تجاوز مدة ال٣سنوات دون اتفاق

ودى مع صاحب الشأن أو دون اتخاذ اجراءات نزع الملكية طبقا م ١٦ من القانون أثره: اعتباره (غصبا) يستوجب (التعويض) (طعن ١٤٠٠/٧٠ ق جلسة ٢٠٠١/٥/٢٩).

٣- تقدير المنفعة العامة للعقارات المراد نزع ملكيتها يكون بقرار من رئيس الجمهورية ينشر فى الجريدة الرسمية، ويلصق فى الاماكن التى حددها، وبمجرد حصول النشر يكون لمندوبى المصلحة القائمة باجراءات نزع الملكية حق دخول العقارات لاجراء عمليات المقاس ووضع علامات التحديد. وتتخذ بعد ذلك اجراءات حصر هذه العقارات وعرض البيانات الخاصة بها ويتلقى اعتراضات أصحاب المصلحة بشأنها. على أنه يتسير فى القيام بتنفيذ المشروعات العامة والى أن تتم اجراءات نزع الملكية، أجاز القانون للجهة طالبة نزع الملكية الاستيلاء بطريق (التنفيذ المباشر) على العقارات التى تقرر لزومها للمنفعة العامة ويكون ذلك بقرار جمهورى ينشر فى الجريدة الرسمية ويشمل بيانا اجماليا بالعقار واسم المالك الظاهر مع الاشارة الى القرار الصادر بتقرير المنفعة العامة ويبلغ قرار الاستيلاء إلى اصحاب الشأن بكتاب موصى عليه مصحوب بعلم الوصول ن يعطون فيه ٠(مهلة) لاتقل عن (اسبوعين) لإخلا العقار ويكون لهم الحق فى التعويض عن عدم الانتفاع بالعقار من تاريخ(الاستيلاء الفعلى) الى حين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية، ولا يجدى شيئا الاستناد إلى حكم مادة ١٧ق ٩٠/١٠ الخاص بنزع الملكية والقول بشأنها بأنها لاتتطلب أية اجراءات بشأن(الاستيلاء المؤقت) على العقار. لأن حكم هذه المادة ينظم طريقة تقدير التعويض المقابل لعدم الانتفاع بالعقارات المستولى عليها(مؤقتا) بما يخرج عن نطاق موضوع طلب التعويض عن نزع الملكية واذا لم تتلزم الجهة المنتفعة بنزع الملكية بالاجراءات التى حددها القانون، فان الاستيلاء

على العقار يعتبر (غصبا) يجوز لصاحبة بتعويض عنه وتوجه المطالبة لغير الغاصب ن بحيث لايختصم ادارة نزع الملكية لعدم قيام موجب لذلك.

(طعن ٥٢/٢١٧٦ ق جلسة ١٩٨٩/٥/١١).

٢٩- المشترى بعقد عرفى ليس له حق طلب التعويض عن نزع الملكية:

- المشترى بعقد عرفى غير مسجل (لايعد مالكا للعقار) فى مفهوم ق ١٩٩٠/١٠ الخاص بنزع الملكية للمنفعة العامة أثره : انتفاء صفته فى اقتضاء (التعويض) عن نزع ملكيته للمنفعة العامة ، مخالفة ذلك خطأ فى القانون . **(طعن ٥٨/٢٠٦٨ ق جلسة ١٩٩٣/٤/٧)**

٣٠- حالات انقاص مقابل التحسين من قيمة التعويض المستحق عن العقار المنزوع ملكيته:

- انقاص مقابل التحسين من قيمة التعويض المستحق عن العقار المنزوع ملكيته قصره على حالات نزع ملكية العقارات لاغراض مشروعات التنظيم فى المدن دون غيرها من المشروعات الاخرى ذات النفع العام (م ٢٠ق١٩٥٤/٥٧٧) مؤداه: لامحل لتطبيق هذه المادة فى حالة نزع ملكية أرض لانشاء مدرسة (طعن ٦٠/٩٧ ق جلسة ١٩٩٥/١/١٨).

٣١- الاجراءات التى يتبعها أصحاب الشأن للحصول على التعويض عند نزع الملكية:

اذا تمت اجراءات نقل الملكية الى المنفعة العامة خلال (سنتين) من تاريخ نشر القرار بجريدة لوقائع المصرية (ملحق الجريدة الرسمية) بالرغم من توقيعة على نماذج البيع, فأنه يحق لصاحب الشأن الطعن على قيمة التعويضات التى قدرتها لجنة تقدير التعويضات خلال (٤ شهور) من

تاريخ انتهاء مدة عرض الكشوف المشتملة على بيانات أمام المحكمة طبقا م ٩, ١١ ق ١٠/١٩٩٠, ولا يحول الطعن امام المحكمة سالفة الذكر الاشارة دون حصول صاحب الشأن على المبالغ المقدرة بمعرفة اللجنة المنصوص عليها بمادة ٦ ق ١٠/١٩٩٠ بنزع الملكية للمنفعة العامة.

- فاذا صدر الحكم من المحكمة المشار اليها وتم (استئنافه) فانه لا يمنع صاحب الشأن من حصوله على التعويض المقضى به ابتدائيا من أول درجة وذلك من الجهة طالبة نزع الملكية.

- ينظر الطعن بالاستئناف (على وجه السرعة) طبقا م ٣ ق ١٠/١٩٩٠ (طعن ٢٤٦٢/٦١ ق جلسة ٢١/٤/١٩٩٢)

- يستحق التعويض عن نزع الملكية من تاريخ الاستيلاء الفعلى الى حين دفع التعويض المستحق عن نزع الملكية بموجب (حكم نهائى) صادر من (محكمة أول درجة) ولم يطعن عليه خلال المدة المقررة قانونا, أو طعن عليه وتايد استئنافيا (طعن ٢٧١٦/٥٢ ق جلسة ١١/٥/١٩٨٩).

ويلاحظ هنا على اجراءات الطعن ما يلى:

أ .أن المحكمة مقصورة ولايتها على النظر فى (الثمن فقط) دون بحث الملكية, لآن نظره متعلقة بقرار صادر من احدى اللجان المشكلة طبقا ق ١٠/٩٠ والتى قيدت (التعويض) (بكشف الغرض), وما لم يكن قد سبق عرضه على (اللجنة) وأصدرت فيه (قرارا) لا يجوز طرحه ابتداء أمام المحكمة الابتدائية , وما تنظر فيه هذه المحكم يكون (حكما نهائيا) لا يجوز استئنافه .

(طعن ١٣٣٥٧ ق جلسة ٢١/٥/١٩٨٩) (طعن ١٧٩/٥٢ ق جلسة ٢١/٥/١٩٨٩)

ب. أن الجهة الى يناط بها تحديد مساحة العقار وتعيين الملاك وتقدير التعويض وأدائه لاصحابه هى الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية طبقا ق ١٠/١٩٩٠ وهى (إدارة نزع الملكية بالهيئة العامة للمساحة).(طعن ٢١٧٦/٥٢ ق جلسة ١١/٥/١٩٨٩) (طعن ٣١٤/٥٧ ق جلسة ٢٥/٦/١٩٨٩) .

٣٢- ومن احكام النقض فى الطعون مايلى:

١- لما كانت الاحكام تخضع من حيث جواز الطعن فيها, للقانون السارى وقت صدورها كان ق ١٠/١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والمعمول به اعتبارا من ٣/١٠/١٩٩٠ قد الغى القانون ٥٧٧/١٩٥٤ وان للنص فى المادتين ٩, ١٣ منه قد دل على أن الطعون على تقدير التعويضات المقررة عن نزع الملكية ترفع وفقا للاجراءات المعتادة المنصوص عليها فى قانون المرافعات الى المحكم الابتدائية المختصة التى جعل لها – دون غيرها – ولاية الفصل فى تلك الطعون, وأن الاحكام الصادرة فى تلك الطعون منها, تخضع للقواعد العامة بقانون المرافعات من حيث (جواز الطعن فيها) (م ١ منه) بالطعن عليه خلال ٤٠ يوم من تاريخ صدوره حضوريا أمام (محكمة الاستئناف).

(طعن ٢٤٦٢/٦١ ق جلسة ٢١/٤/١٩٩٢)

٢ – بصدور قانون ١٠/١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة والمعمول به اعتبارا من ٣/١٠/١٩٩٠ والذى الغى قانون ٥٧٧/١٩٥٤ (والغيت) تبعا لذلك (لجان الفصل فى المعارضات) فى تقدير التعويض المستحق لنزع الملكية, واضحى الاختصاص بها منعقدا(للمحكمة الابتدائية) الكائن بدائرتها العقار المنزوع ملكيتة للمنفعة العامة, واصبح الحكم الصادر فيها (جائز استئنافة) (طبقا م ١٣ ق ١٠/١٩٩٠) واذا كان ذلك وكان

القانون الأخير قد ادرك المعارضة فى التعويض محل الدعوى الراهنة قبل الفصل فيها من اللجنة المشار اليها وقت القانون السابق , فقد احيلت بحالتها الى (المحكمة المختصة) عملا بمادة ٢٧ من القانون الجديد , بما لا يجوز التحدى معها تبعا لذلك باحكام القانون السابق . (طعن ١٠٠٩١/ ٦٤ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٨)

٣ – مفاد نص م ١٤ ق ١٠/١٩٩٠: أن القانون جعل الملاك الذى استولى على عقارتهم بطريق (الاستيلاء بطريق التنفيذ المباشر) للمنفعة العامة, الحق فى (تعويض عادل) مقابل عدم الانتفاع بعقارتهم من تاريخ الاستيلاء الفعلى عليها حتى دفع (التعويض) المستحق – تلتزم به الجهة طالبة نزع الملكية, بعد تقريرة بمعرفة (اللجنة المنصوص عليها بمادة (٦) بحسبانها الجهة (المستفيدة) ومن ثم تلتزم بهذا التعويض لهم دون الجهة التى تتولى اتخاذ اجراءات نزع الملكية (الهيئة المصرية العامة للمساحة) , ومن ثم فقد جعل الخصومة فى شأن الطعن فى تقدير التعويض امام (المحكمة الابتدائية) المختصة مقصورا عليها , ولا يحول الطعن أو استئناف الحكم الصادر فيه دون (حصولهم منها على التعويضات) المقضى بها ابتدائيا , ما لم تكن قد أدتها اليهم , أو أودعتها بامانات الجهة القائمة باجراءات نزع الملكية , اذ يعتبر ذلك (مبرئا لذمتها) من قيمة التعويض عن عدم الانتفاع المنصوص علية بمادة (١٤) من القانون .

(طعن ١٠٠٩١/٦٤ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٨)

٤ – مفاد نص م ١٤ ق ٥٧٧/١٩٥٤: بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة أو للتحسين, – الذى تمت اجراءات نزع الملكية فى ظله قبل الغاءة بقانون ١٠/١٩٩٠ بشأن نزع ملكية العقارات للمنفعة العامة الذى رفعت الدعوى بعد سريانه على أن (كل من المصلحة القائمة باجراءات نزع

الملكية ولأصحاب الشأن الحق فى الطعن فى قرار لجنة المعارضات امام المحكمة الابتدائية الكائن بدائرتها العقارات خلال (١٥ يوم) من تاريخ اعلانهم بالقرار المذكور) مفاده: أن سريان هذا الميعاد انما يبدأمن تاريخ اعلان قرار لجنة المعارضات بتقدير التعويض أيا كان الطاعن مدعيا أو مدعى عليه , وسواء حضر بالجلسات أمام لجنة المعارضات أو تخلف عن الحضور , ولا يغنى عن ذلك ثبوت علمه بأية طريقة أخرى ولو كانت قاطعة . لا يغير من ذلك نص م ٢١٣ مرافعات من أن ميعاد الطعن يبدأ من تاريخ صدور الحكم اذا حضر المحكوم عليه بالجلسات (ذلك أن المقرر قانونا أنه لا يجوز اهدار القانون الخاص لاعمال القانون العام لما فى ذلك منافاة صريحة للغرض الذى من أجله وضع القانون الخاص). ولما كان ذلك وكان الحكم المطعون فيه – (مؤيدا) لحكم محكمة أول درجة, قد خالف هذا النظر واحتسب ميعاد الطعن فى قرار لجنة المعارضات بتقدير التعويض عن نزع الملكية من تاريخ صدوره استنادا إلى القاعدة العامة الواردة بمادة ٢١٣ مرافعات وترتب على ذلك قضاءه بعدم قبول الدعوى شكلا, مهدرا الحكم الخاص الذى تضمنته م ١٤ ق ١٩٥٤/٥٧٧, ذاته يكون قد خالف القانون وأخطأ فى تطبيقه. (**طعن ٦٢/٥٣٢٧ ق جلسة ١٩٩٩/٤/١٨**)

٥ – استيلاء الحكومة على العقار جبرا عن صاحبه دون اتخاذ اجراءات نزع الملكية أثره : اعتباره (غصبا) يستوجب مسئوليتها عن تعويضه ولا ينقل بذاته الملكية للجهة الغاصبة . لصاحب العقار حق استرداده وطلب مقابل عدم الانتفاع به لحين صدور قرار بنزع ملكيته سواء كان العقار داخلا فى مشروعات الحكومة العامة أو مضافا الى خطوط تنظيم الشوارع م ١٣ ق ١٩٧٦/١٠٦.

(طعن ٦٣/٨٤٦٢ ق جلسة ٢٠٠٢/٥/١٢)

٦ – قرار اعتماد خط التنظيم لا يترتب عليه بمجرده خروج الاجزاء الداخلة فية عن ملك صاحبها. استمراره مالكا لها الى أن (تنزع ملكيتها) باتخاذ اجراءات نزع الملكية أو بالاستيلاء الفعلى. (طعن ٤٨٨٩/٦٣ ق جلسة ٢٠٠٠/١١/٢١).

٧ – مصدر التزام الجهة نازعه الملكية بتعويض الملاك هو (القانون) وليس (العمل غير المشروع) ويستحق صاحب الشأن (تعويض) عن ذلك يعادل الثمن. (طعن ٢٧٢/٥٠ ق جلسة ١٩٨٣/١٢/٢٢) .

٨ – القرار الصادر من محافظ القاهرة وهو غير مختص باصداره يعد مخالفا للقانون. لأنه صدر بتشوين المعدات و الاجهزة الخاصة بتنفيذ موقع البئر الخاص بمشروع الصرف الصحى للقاهرة الكبرى وهو مشروع من مشروعات المنفعة العامة التي يلزم صدور (قرار جمهورى بتقدير المنفعة العامة له) و (الاستيلاء على الارض اللازمة لتنفيذه) , ويخرج عن الحالات التي قررها قانون نزع الملكية والتى تعطى (الوزير المختص) سلطة اصدار قرار (الاستيلاء المؤقت) على العقارات اللازمه وذلك فى الحالات الطارئة والمستعجلة . والتى ليس منها الاستيلاء على العقارات اللازمة لتنفيذ مشروعات المنفعة العامة, وقضت المحكمة بوقف قرار محافظ القاهرة بالاستيلاء المؤقت على جزء من أرض مصنع الشركة العامة للبطاريات . (محكمة القضاء الادارى سنة ٢٠٠٣)

٩ – التزام الجهة طالبة نزع الملكية بأداء التعويض العادل لذوى الشأن من الملاك وأصحاب الحقوق مقابل عدم الانتفاع بالعقارات التى تقرر نزع ملكيتها للمنفعة العامة من تاريخ الاستيلاء الفعلى عليها لحين دفع التعويض المستحق باعتبارها الجهة المستفيدة – هيئة المساحة هى التى كانت فى القانون السابق هى المنوطة بالقيام باجراءات نزع الملكية.

(طعن ٨٤٦٢/٦٣ ق جلسة ٢٠٠٢/٥/١٢)

٣٣- الحراسة القضائية

(المواد ٧٢٩ – ٧٣٨ مدنى, ق ١٥٠/١٩٦٤, ق ٣٤/٧١, ق ٦٠/٧٤, ق ١٤١/١٩٨١)

(مواد تعليمات شهر ٢٠٠١ من م ٣٩٧ – ٤٠٩) (منشورات فنية أرقام ١٦/٧٠, ١١/١٩٧٢ , ١٤/١٩٨٦ , ٣/١٩٨٩ , ٥/١٩٩٣ , ٤/١٩٩٤ , ٢/١٩٩٧ , ٦/٢٠٠١) .

لا يجوز فرض حراسة[١٤] الا (بحكم قضائى) (م ١ ق ٣٤/١٩٧١ , م ٣٤ دستور جمهورية مصر الدائم لسنة ١٩٧١) وتنتهى بحكم قضائى أو (بإتفاق أصحاب الشأن) (م ٧٣٨ مدنى) .

والحراسه القضائيه هى (إجراء تحفظى) والحكم به (تقرير) يتوافر به صفة قانونيه للحارس لأداء ما يعهد اليه طبقا لما نص عليه الحكم بدون كيان الموضوع ، تحت الحراسه والذى يضع اليد عليه الشريك المشتاع بسند قانونى (قبل) فرض الحراسه ، كما لا تمنع الحراسه ، الشريك المشتاع فى التصرف أو الانتفاع بحصته فيما لا يتعارض مع سلطة الحارس(طعن ١٠١٤ / ٥١ ق جلسة ٨ / ٥ / ١٩٨٨)

٣٤ – حالات فرضها (م٢, ٣ق ٣٤/١٩٧١ بتنظيم فرض الحراسة:

الحراسة المقصودة هنا ليست هى (الحراسة القضائية) المفروضة بحكم صادر من (القضاء العادى) وأنما هى التى يقضى فيها بحكم صادرمن (محكمة القيم) بناء على طلب (المدعى العام الاشتراكى) بالنسبة للاشخاص الذين يأتون أفعالا خطره من تلك الحالات :–

١- لا يجوز للحارس (التصرف في العقار) إلا (بحكم قضائي أو موافقة صاحب الشان) (م٧٣٥ مدنى).

(١) دفع خطورة الشخص لقيام دلائل جدية على اتيانه (أفعال) من شأنها الاضرار بأمن البلاد داخليا وخارجيا , أو الاضرار بمصلحة اقتصادية أو مكاسبها أو افساد الحياة السياسية أو تعريض الوحدة الوطنية للخطر .

(٢) قيام دلائل جدية على تضخم أموال الشخص بسبب :

أ. استغلال المنصب أو الوظيفة.

ب. استخدام الغش أو التواطؤ أو الرشوة فى تنفيذ عقود المقاولات.

ج. تهريب المخدرات أو الاتجار فيها.

د. الاتجار فى الممنوعات أو خلق سوق سوداء للتلاعب بقوت الشعب أو الأدوية.

هـ. الاستيلاء بغير وجهة حق على أموال الدولة العامة أو الخاصة.

٣٥ – آثار صدور الحكم بفرض الحراسة: (م ٢١ ق ١٩٧١/٣٤)

غل يد (منع) الخاضع عن (ادارة أموال أو التصرف فيها) تلك الخاضعة للحراسة (مدة المنع) بما فى ذلك (الاقرار) الصادر من الخاضع للحراسة باعتباره (عملا قانونيا) يصدر بإرادة المقر (م ٢١ ق ١٩٧١/٣٤) (طعن ٦١/٢٧٢٥ ق جلسة ١٩٩٣/٦/٣٠)، فهو بمثابة (قيد) على (سلطة) صاحب المال يباشرها نيابة عنه (المدعى العام الاشتراكى) لاعتبارات (الصالح العام) دون (مصادرة).

(طعن ٦١/٣٥٥٦ ق جلسة ١٩٩٣/٢/٧)

٣٦– الأثر المترتب على التصرف الحاصل (بعد) صدور الحكم بفرض الحراسة:

(البطلان) طبقا (م ٢١ ق ٣٤ /١٩٧١).

– انقضاء الحراسة: (م ٢٢/ ٦ ق ٣٤ / ١٩٧١):

(١) بمضى خمس سنوات على تاريخ صدور الحكم بفرضها.

(٢) بوفاة الشخص المفروض عليه الحراسة ولو توفى قبل الخمس سنوات المذكورة.

٣٧ – مالا يخضع للحراسة: لاتشمل الحراسة الآتى :

١- **الاموال** التى تؤول للخاضع (بعد)صدور حكم الحراسة (م ١/١٨ ق ١٩٧١/٣٤).

٢- أى مال تصرف فيه الخاضع (للغير) حتى ولو لم يكن قد (سجل) متى كان هذا التصرف قد (نفذ)، أو كان ثابت التاريخ (قبل) منع التصرف فى المال (م ٢/١٨ ق ١٩٧١/٣٤).

٣٨- تعليمات إدارية لمأموريات الشهر: يخصص بكل مأمورية وكتب توثيق أو شهر (دفتر فهارس أبجدى):

أ- يدون فيه أسماء (الخاضعين للحراسة) وذلك من واقع الكتب الدورية التى تذيعها المصلحة.

ب-ينفذ فيه (القرارات الخاصة برفع الحراسة) (قرين) الاسماء التى تشملها هذه القرارات.

وتسند أعمال القيد فى تلك الفهارس (لموظف كتابى) ويتولى مراجعتها والتوقيع على الكتب الدورية بما يفيد تنفيذها بالفهارس (عضو فنى) , ويرجع إلى هذه الفهارس قبل السير فى إجراءات طلبات الشهر وقبل ختم مشروع المحرر (بصالح للشهر) (منشور فنى ١٩٧٠/٣) (م ٣٩٦ تعليمات شهر ٢٠٠١)

٣٩ – المستندات المطلوبة لشهر التصرف بعد رفع الحراسة وطريقة البحث:

١ – صور رسمية من حكم رفع الحراسة ويرفق.

٢ – تبحث (الملكية والتكليف) عند مراجعة طلب الشهر (م ٤٠٢ تعليمات شهر ٢٠٠١) وبصفة خاصة من رفعت عنهم الحراسة قبل العمل بقانون ١٥٠/١٩٦٤ (م ٤٠٢, ٤٠ تعليمات شهر ٢٠٠١) ٠

٣ – عند التصرف فى العقار المرفوع عنه الحراسة يضمن (مشروع المحرر) بندا يسيق فرض الحراسة على عقار المتصرف وذكر رقم (الحكم الصادر برفع الحراسة) وأسم المحكمة وتاريخ الجلسة وإرفاق هذه الحكم مع المحرر عند شهره (م ٤٠٢ ت.ش ٢٠٠١) ٠

٤ – قرار تنفيذى بالإفراج النهائى عن العقار (فنى ١٩٦٨/٣) ٠

٥ – بالنسبة (للأرض) (لا يطلب مستندات) ويكن التمليك بموجب (القانون) وبالنسبة للمبانى (شهادة تمويل أو مكلفة من الضرائب العقارية).

ويلاحظ انه إذا ظهر بكشف التحديد وجود تحفظ الحراسة وتضمن سند الملكية الإفراج عن العقار وموافقة الحراسة على التسجيل , يجب البحث ومعرفة إذا كان أخطار الحراسة بكتابها للمأمورية قبل أو بعد تسجيل سند الملكية , فإذا كان قبل تسجيل سند الملكية لا يطلب موافقة الحراسة ويسار فى إجراءات الشهر.

فنى ١٩٧٠/١٦:

طلبات الشهر التى تكون (الحراسة العامة) طرفا فيها يجب أن تكون معتمدة منها مقرون بخاتمها.

فنى الشهر ١٩٧٣/١١:

طلبت الشهر المقدمة من (الحراسة العامة) بالنسبة لعقارات (الأجانب) (تعفى) من تقديم (شهادة بإيداع حساب مجمد غير مقيم) باعتبار الحراسة (نائب) عن البائع الأجنبى غير المقيم.

٤٠- حالات الاستثناء من خضوع أموال الخاضع بعد رفع الحراسة:-

(للدولة) (ق ١٩٦٤/١٥٠ برفع الحراسة عن المفروضة عليه).

بعد رفع الحراسة تؤول أموال الخاضع إلى الدولة **ويستثنى منها حالتان:**

١- أموال الأشخاص الخاضعين للحراسة (بالتبعية) والتى لم يكونوا قد تلقوها من الخاضع , وتسلم لأصحابها ما لم يكن قد تم التصرف فيها فيسلم إليهم (قيمتها) (م ١٨ / ق ١٩٧١/٣٤).

٢- الأشخاص الذين رفعت عنهم الحراسة قبل صدور ق ١٩٦٤/١٥٠.

٤١- ممثل الدولة فى إدارة أموالها:

مدير عام الإدارة العامة لإدارة الأموال) وله حق التوقيع على العقود والتصرف فيها وتمثيل الدولة أمام الغير والقضاء.

٤٢- إجراءات حلول الدولة محل المرفوع عنهم الحراسة م٢ ق (١٥٠ /٦٤).

طلب تأشير هامشى يقدم من الإدارة العامة لإدارة أموال المرفوع عنهم الحراسة ألى قسم المراجعةالفنية بمكتب الشهر- لايمر على مأمورية الشهر بطلب ومشروع.

مع ملاحظة: أن ذلك الحق غير متمتع (بامتياز عام) - لذا يجب (تجديده) كل عشر سنوات (منعا من سقوطه ويشترط فى التجديد مروره على مأمورية الشهر (بطلب ومشروع) (م ٤٠٦ تعليمات شهر ٢٠٠١).

٤٣- مستندات وإجراءات شهر تصرف الإدارة العامة لإدارة أموال المرفوع عنهم الحراسة عند تصرفها فيها:

١- إسناد أصل الملكية لنص م ٢ ق ١٥٠ / ١٩٦٤.

٢- عدم بحث أصل الملكية.

٣- يكتفى بإثبات (التكليف) فقط مع عدم المطالبة بكشوف رسمية من المكفآت عند مراجعة الطلبات.

٤٤- أحوال وأسباب فرض الحراسة على أملاك الشخص سواء كان مصدرها ذات الشخص أوكانت بواسطة الغير (م ٣ ق ١٩٧١/٣٤).

١- استغلال المنصب أو الوظيفة أو الصفة الفعلية أو النفوذ.

٢- استخدام الغش أو التواطؤ أو الرشوة فى تنفيذ عقود المقاولات أو التوريدات أو الأشغال العامة أو أى (عقد إدارى) مع الحكومة أو الهيئات أو المؤسسات العامة.

٣- تهريب المخدرات أو الاتجار فيها.

٤- الاتجار فى الممنوعات أو فى السوق السوداء أو التلاعب بقوت الشعب أو الأدوية.

٥- الاستيلاء بغير وجه حق على الأموال العامة أو الخاصة المملوكة للدولة أو الهيئات والمؤسسات العامة. وبصفة عامة أحوال:-

(أ) الخطر

(ب) المال الحرام.

٤٥- الحراسة فى ظل القانون المدنى المصرى:

١- للحارس (إدارة) الأموال المعهود أليه حراستها (م ١/٧٣٤ مدنى وبأجر (طبقا م ٧٣٦ مدنى).

٢- لايجوز للحارس (التصرف فى المال) المنوط به حراسته وإدارته إلا بموافقة (جميع) أصحاب الشأن أو بترخيص من (المحكمة) (م ٧٣٥ مدنى).

٣ – للحارس اتخاذ (دفاتر حساب منتظمة) يقيد فيها ما تسلمه وما أنفقته (معززا بالمستندات المؤيدة) وإذا كان معينا من قبل المحكمة التزم (بإيداع صورة من الحساب) (قلم كتاب المحكمة) (م ٧٣٧ مدنى).

بند ٢٣٤ مكرر ١ أحوال انتهاء الحراسة:-

(١) اتفاق ذوى الشأن (جميعا) , أو بحكم المحكمة . (م ١/٧٣٨ مدنى). ويترتب على ذلك (قيام الحارس برد الشئ عهدته لمن يختاره ذوى الشأن أو يعينه القاضى) (م ٢/٧٣٨ مدنى).

٤٦- رئيس جهاز تصفية الحراسة:-

له فقط سلطة

(١) الإدارة.

(٢) الإفراج المؤقت عن الممتلكات.

ولا يجوز لمستحقيها (التصرف) إلا بعد (الإفراج النهائى) وإلا وقع تصرفهم (باطلا) (م ٤٠٩تعليمات شهر ٢٠٠١) . وتبحث الملكية والتكليف (م ٤٠٩ ت. ش ٢٠٠١).

٤٧ – ق ١٩٨١/١٤١ الخاص بتصفية الأوضاع الناشئة عن الحراسة:-

تعتبر كأن لم تكن الأوامر الصادرة بفرض الحراسة على الأشخاص الطبيعية وعائلاتهم وورثتهم استنادا إلى أحكام ق ١٩٥٨/١٦٢ بشأن حالة الطوارئ وتتم إزالة الآثار المترتبة على ذلك كما هو مبين بهذا القانون ويقصد بالعائلة الزوج والزوجة والأولاد القصر , (والغيت) عبارة (البالغين) بحكم محكمة دستورية عليا فى القضية ٣/٦٨ ق دستورية جلسة ١٩٨٩/٣/٤ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد (١) والمذاع (بالمنشور الفنى ٨٩/٣) .

م٢ : (ملغاه) بحكم محكمة دستورية عليا فى القضـــية ١٣٩ , ٥/١٤٢ ق دستورية جلسة ١٩٨٦/٦/٢١ والتى كانت تنص علـــى اســـتثناء الأمـــوال والممتلكات من قاعدة (الرد العينى مقابل التعويض) واوجب (الرد العينى) لجميع الأموال والممتلكات لأصحابها , فإذا استحال الرد العينى أو التنفيـذ به , كان لصاحب الشأن حق المطالبة (بالتعويض) بـدعوى ترفـع أمـام (محكمة القيم) ومذاع , بالمنشور الفنى ١٩٨٦/١٤) .

م٣ /أ: يستمر تطبيق أحكام اتفاقيات التعويض المبرمة مع بعـض الدولـة الأجنبية على رعايا هذه الدولة الذين خضعوا لتدابير الحراسة المشار إليهـا فى م ١ فى هذا القانون.

م٣ / ب: (ملغاه) بحكم محكمة دستورية عليا فى القضـــية رقـم ٣/٩٨ ق دستورية جلسة ١٩٩٤/٣/٥ والمنشور بالجريدة الرسمية عدد (١٣) بتـاريخ ١٩٩٤/٣/٣١ والمذاع (بالمنشور الفنى ١٩٩٤/٤).

م٤: تسرى أحكام قانون ١٩٧٤/٦٠ المشار إليها فيما لم يرد بشـأنه نـص خاص فى هذا القانون, ويتولى مراعاه تطبيق تلك الأحكام (جهاز تصـفية الحراسات).

م ٥: تحدد الأموال وقيمة التعويضات المستحقة وفقا لأحكام هـذا القـانون يخطر صاحب الشأن بذلك, ويكون له حق المنازعة فى هذا التحديد وقيمـة التعويضات المستحقة خلال (٦٠ يوم) من تسليمه أو إعلانـه علـى يـد محضر بهذا التحديد وبقيمة التعويض.

م٦/أ: تختص (محكمة القيم) بنظر المنازعات المتعلقة بتحديـد الأمـوال وقيمة التعويضات وذلك بقرار من رئيس المحكمة ما لم يكن باب المرافعة قد قفل قبل العمل بأحكام هذا القانون.

م٦/ب: (ملغاه)بحكمم محكمة دستورية عليا فى القضية ٥/١٣٠ ق دستورية جلسة ١٩٩٣/٢/٦ والمنشور بالجريدة الرسمية (٧) بتاريخ ١٩٩٣/٢/١٨ والمذاع بالمنشور الفنى ١٩٩٣/٥.

<u>منشور فنى ١٩٩٧/٢</u> : وأذيع به قانون ١٩٩٧/١ وأجاز (الطعن بالنقض) فى (الحكم النهائى) الصادر من محكمة القيم العليا بشروط هى : -

١ - صدور حكم محكمة القيم العليا (بعد) ١٩٩٧/١/١٥ ومرور (٦٠ يوم) على تاريخ صدور الحكم طبقا م ٢١٣, ٢٥٢ مرافعات. مع عدم المساس بالأحكام (الباته) اذا كان الحكم صادر فى غير المواد الجنائية (حكم المحكمة الدستورية) فى القضية رقم ٩/٣٧ ق دستورية جلسة ١٩٩٠/٥/١٩ والقضية ١٨/٢٢ ق دستورية جلسة ١٩٩٦/١١/٣٠.

٢- أن يكون أساس الطعن هو مخالفة الحكم للقانون أو الخطأ فى تطبيقة أو تأويلة أو بطلان فى الحكم أو بطلان فى الإجراءات آثر فى الحكم طبقا م ٢٤٨ مرافعات.

٣- صدور الحكم فى منازعة اختصت بها المحكمة طبقا م ٦ ق ١٩٨١/١٤١ (فنى ١٩٩٧/٢) (الأمرين ١٣٨، ٤٠ لسنة ١٩٦١).

٤- لا تطبق احكام قانون ١ / ٩٩٧ على الاحكام الصادره من محكمة القيم العليا بفرض الحراسة أو المصادره فى الدعاوى التى يقيمها المدعى الاشتراكى طبقا لأحكام القانون ١٩٧٧/٣٤ بفرض الحراسة ق ١٩٨٠/٩٥ بشأن حماية القيم من العيب .

<u>**فنى ٢٠٠٩/٦**</u> :

أحكام محكمة القيم العليا (نهائية) ولا يجوز الطعن فيها بأى طريق من طرق الطعن العادية ، دون حاجة لاستلزام نشرها بالجريدة الرسمية أو جريدة الوقائع المصرية لعدم اشترط ق ١٩٧١/٣٤ ذلك , ويجب نشرها دون

المطالبة بنشر ذلك فى الجريدة الرسمية , ويراعى بالنسبة للتصرفات التى تجريها الجهات المختصة **(عدم بحث اصل الملكية)** ويكتفى بالنسبة لمشروع المحرر ذكر أن العقار محل التصرف آلت ملكيتة إلى الدولة عن طريق (المصادره) مع ذكر اسم المالك السابق الذى صودرت اموالة والقرار أو الحكم السابق بالمصادره مع عدم المطالبة ببيان رقم وتاريخ عدد الوقائع المصرية الذى تم النشر فيه .

"فتوى ووزارة العدل بمجلس الدولة ملف ٢٠٠١/٦/٣/٢٠٧/٦/١٢٦

٤٨- أحكام النقض فى الحراسة القضائية:-

١- فتوى مجلس الدولة: يتعين (تعويض) الخاضع للحراسة بناء على الأمر رقم ١٩٦١/١٣٨ (برد ذات الأعيان) التى شملتها الحراسة، فإن (تعذر) ذلك يسوغ للجهة التى تسبب بخطئها فى أحداث الضرر فى تلك الحالات أن تعوضهم (نقدا) عما لحق بهم من ضرر يغطيه التعويض قانونا، وأنه يمكن أن يتفق الطرفان على أن يؤدى فى صورة (أرض بديلة) . والتعويض النقدى:يجب أن يشمل ما لحق المتضرر من خسارة وما فاته من كسب. وتقدر قيمة الضرر: وقت صدور حكم به أو الاتفاق على التعويض عنه، وليس وقت وقوع الخطأ أو بدء تحقق الضرر (أى القيمة الحقيقية للأرض المستولى عليها وقت الاتفاق على التعويض وليس وقت الاستيلاء عليها). (الجمعية العمومية للفتوى و التشريع بمجلس الدولة سنة ١٩٩٤ برياسة مستشار / طارق البشرى.

٢- محكمة استئناف القاهرة فى (الاستئنافين ١٠٢١، ٣١٤٣ لسنة ١٠٨ ق جلسة ١٩٩٥/٤/١٩). يترتب على غل يد الخاضع للحراسه عن إدارة

أمواله والتصرف فيها طبقا م٢١ ق ١٩٧١/٣٤ بتنظيم فرض الحراسة، أن يعد المنع من التصرف أو الإدارة (سبب أجنبى وقوة قاهرة) لايد للخاضع فيها، ينفى عنه مسئولية التأخير فى الوفاء بالدين، **فيعفى من استحقاق فوائد تأخير طوال مدة التحفظ**، وتستحق فوائد التأخير (عادية) وليست (مركبة) من وقت رفع الحراسة، أو انتهاء الحراسة دون مصادرة.

٣-محكمة القيم: لايجوز فرض الحراسة على ضامن المدين (الكفيل) لأن الكفالة (عقد) ينطوى على (تبرع)، الأمر الذى يؤدى إلى (افتقار ذمه الكفيل)، و (اغتناء ذمه البنك)، ولعدم إتيان الكفيل أفعالا مما نصت عليه (المادة الثانية من ق ١٩٧١/٣٤ بتنظيم فرض الحراسة) . وانه طالما مدين البنك قد افلس ولم يتقدم البنك فى التفليسة بدينة، فأن حق البنك يكون قد سقط ولا يجوز للبنك الرجوع على الكفيل.

٤- (جهاز تصفية الحراسات) (إدارة تابعة لوزير المالية) لايتمتع (بالشخصية الاعتبارية) وصاحب الحق فى تمثيل هذا الجهاز هو (وزير المالية) (طعن ٥٥/١٦٦٨ ق جلسة ١٩٩٠/٥/٩).

٥- محكمة القيم اختصاصها (بالفصل فى دعاوى الحراسة) مؤداه: عدم اختصاصها بالدعاوى المتعلقة بالأموال التى لا تشملها الحراسة. وجوب الاعتداد بالتصرف الصادر من الخاضع للحراسة إلى الغير ولو لم يكن قد (سجل) متى كان قد نفذ أو كان ثابت التاريخ (قبل) صدور قرار المنع من التصرف فى المال (م ٢٨ ق ١٩٧١/٣٤).

(طعن ٥٧/١٨٠٣ ق جلسة ١٩٩٣/٥/٦)

(طعن ٥٧/١٤٢٣ ق جلسة ١٩٩٤/١/٢٥).

٦- المنازعات التى تختص بها محكمة القيم طبقا لنص م ٣٤ ق ٩٥/١٩٨٠ ماهيتها. هى التى تدور حول (تقرير الحق أو نفيه) [طعن ٣٣٠٧/٥٨ ق جلسة ٣٠/١/١٩٩٤].

٧- الحكم بفرض الحراسة أثره: وقف المطالبات والدعاوى المتعلقة بالأموال المفروضة عليها الحراسة (م ٢١/١ ق ٣٤/١٩٧١) [طعن ٢٧٢٥/٦١ ق جلسة ٣٠/٦/١٩٩٣]. وغل يد الخاضع للحراسة عن ادارة أموال المفروض عليها الحراسة أو التصرف فيها , ويقع (باطلا) تصرفه فيها خلال مدة المنع بما فى ذلك (الاقرار) باعتباره عملا وتصرفا قانونيا يصدر بارادة المقر.

٨- المنع من التصرف فى المال الذى لايجوز الحجز عليها، (وصف يلحق بالمال) لا بالشخص. ورود حالاته على سبيل الحصر (م٢، ٣ ق ٣٤/١٩٧١) مؤداه الإجراء الواقف للمطالبات والدعاوى وما ترتب عليها (حجوزات)، ليس هو (الأمر) الصادر من (المدعى الاشتراكى) بالمنع من التصرف فى الأموال – بل هو (الحكم) الصادر بفرض الحراسة عليها [طعن ٨٠٨/٥٥ ق جلسة ٢٣/٢/١٩٨٩].

٩- الأمر بمنع التصرف وفرض الحراسة وفقا لقانون ٣٤/١٩٧١ بتنظيم فرض الحراسة هو (وصف يلحق بالمال) لا بالشخص يترتب عليه غل يد صاحبه عن إدارته والتصرف فيه، ولايفقد أو ينقص من أهليته [طعن ١٨٦٣/٥٧ ق جلسة ٢٢/٦/١٩٩٥].

١٠ – (البطلان) المقرر بمادة ٢١ ق ٣٤/١٩٧١ كأثر للتصرف الشخصى فى ماله (بعد) صدور الامر بمنعه من التصرف فيها هو بطلان مقرر قانونا (لصالح / المدعى الاشتراكى) الذى له حق ابطاله وادخال المال محل التصرف فى مركزه المالى الذى يقدمه فى دعوى الحراسة التى يقوم

فيها دون الادعاء فيها(بأسم الشعب ونيابة عنه) (طعن ٥٧/١٨٦٣ ق جلسة ١٩٩٥/٦/٢٢).

١١ – أن القانون ١٩٧١/٣٤ بشأن فرض الحراسة لم يوضع من أجل الترخيص فى فرض الحراسة وتوسيع نطاقها وانما لمواجهة الحالات التى تلفت أنظار الناس بضخامة المال الحرام فيها وأنه يشترط لفرض الحراسة توافر عنصرين هما:

(أ) الخطر

(ب) المال الحرام باعتبار انهما يكشفان عن خطورة الشخص على المجتمع الذى يتعين درؤه عن طريق فرض الحراسة وعنصر الخطر: هو وصف لحالة الشخص يستخلص من مجموع ما يتصل به وبسلوكه وبالأفعال التى أتاها ومدى تأثيرها على المجتمع, وأن الضرر قد يقع بالمجتمع دون أن يكون ذلك ناشئا بطريق اللزوم عن خطورة من جانب الشخص الذى أوقع الضرر ولم يقصد المشروع بالحراسة أن تكون وسيلة انتقام أو و أسلوب تحكم وتسلط أو وسيلة لتحصيل ديون البنك أو الشركات, فقد نظم المشروع بالتشريعات المتعددة وسائل تحصيل الديون وتحقيق الضمانات الكافية للدائنين عند توقف المدينين عن السداد أو تصرفهم فى أموالهم. كما نظم القانون التجارى نظام (شهر إفلاس) (الشركة التجارية والتجار) الذين يتوقفون عن سداد ديونهم المستحقة الأداء والمحققة المدار, والخالية من النزاع على نحو يكفل حقوق الدائنين.

وانتهت المحكمة فى هذه القضية إلى (رفض) طلب المدعى الا شتراكى فرض الحراسة على المطعون ضده, بناء على طلب أحد البنوك لعدم سداد مديونيته له لأن الأمر لا يعدو أن يكون تعاملا تجاريا صحيحا تم بينهما, وأن تعثر المطعون ضده فى السداد جاء نتيجة ظروف عارضة وليس بسبب

خطورته على المجتمع, وأن القانون لم يجعل من الحراسة (وسيلة لتحصيل الديون).

١٢ – المحكمة العليا للقيم تشكيلها (م ٢/٢٧ ق ١٩٨٠/٩٥). صدور الحكم بعضوية ٣ مستشارين بدلا من ٤ , أثره (بطلانه). تعليق هـذا الـبطلان (بالنظام العام) جواز الدفع به لأول مرة أمام محكمـة الـنقض (طعـن ١١٢٤٦/٦٥, ١٤١٦, ٦٧/٢٥٠١ ق جلسة ١٩٩٨/١١/٣).

١٣ – الأحكام الصادرة من (محكمة القيم). ميعاد الطعن فيها (٣٠ يوم) من تاريخ الحكم الحضورى سواء تعلقت المنازعـة بـدعوى ذات صـبغة جزائية أو دعوى مدنية تتعلق بتحديد الأموال وقيمة التعويضات المسـتحقة حقا ق ١٩٨١/١٤١ , أو منازعات تتعلق بالحراسات المفروضة قبل العمـل بقانون فرض الحراسة أو المترتبة عليها . لا محل لأعمال القواعد العامـة المتعلقة بمواعيد الطعن بالاسـتئناف الـواردة بقـانون المرافعـات نظـرا لخضوعها للإجراءات الواردة (بقانون حمايـة القـيم مـن العيـب رقـم ١٩٨٠/٩٥) (طعن ٦٧/١٠٦٩ ق جلسة ١٩٩٨/٧/١١) .

١٤ – محكمة القيم: اختصاصها دون غيرها بنظـر المنازعـات المتعلقـة (بالحراسات) والتزام جميع المحاكم على اختلاف أنواعها ودرجاتها بإحالة تلك المنازعات المعروض عليها إليها . ما لم يكن قد قفل باب المرافعـات (م ٦من القرار بقانون ١٩٨١/١٤١) مؤداة: صيرورتها المحكمة الوحيـدة الجائز لها التصدى للموضوع. ومتابعة الإجراءات التى اتخـذتها المحكمـة المحلية, والسير فى الدعوى من حيث انتهت هذه الإجراءات وجوب تقيـدها بنطاق الدعوى وأطرافها وحدود سلطة المحكمة المحلية, وذلك (لخلافتهـا) لتلك المحكمة فى ذلك, وإلا عد قرارها فى غيـر ذلـك (خطـأ)[طعـن ٦٥/١١٥٦٥ ق جلسة ٢٠٠١/١١/٢٦] (إيجارات) .

٤٩- كيف يتم استيفاء الدائنين لحقوقهم فى حالة الحكم برفض الحراسة على أموال الخاضعين ؟

O يكون الحكم فى حالة القضاء برفض الحراسة على بعض أموال الخاضع للحراسة وفقا لنص المادة (٢٠) فقرة ٣ من القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ لا يجوز لغير الدائنين المرتهنين على الأموال المفروض عليها الحراسة فقط وأصحاب الحقوق الامتياز الخاصة عليها , مطالبة الجهة القائمة على الحراسة بما هو مستحق لهم فى ذمة الخاضع من دون . وإذا ما تبقى من هذه الأموال بعد سداد حقوق الدائنين الممتازين. جاز للدائنين العاديين وغيرهم من أصحاب الدايون التى لها (امتياز عام) على أموال الخاضع للحراسة مطالبة جهة الحراسة بهذه الديون , وذلك فى حالة عدم اكتفاء أموال الخاضع للحراسة لوفاء حقوق هؤلاء الدائنين .

٥٠- ما مدى مسئولية جهة الحراسة عن ديون الخاضع ؟

O وفقا لنص المادة (٢٠) فقرة ٥ من القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ فإنه فى جميع الأحوال سالفة الذكر لا تكون جهة الحراسة مسئوله عن ديون الخاضع إلا فى حدود ما خضع للحراسة من أموال فقط , أى إذا زاد الدين عن الأموال الخاضعة للحراسة فلا تسأل إلا فى حدود هذه الأموال .

٥١- ولكن ما هى الإجراءات التى يجسب على الدائنين سلوكها للمطالبة بحقوقهم من جهة الحراسة ؟

O وفقا لنص المادة (٢٠) فقرة ٦ من القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ فإنه يجب على كل دائنى الخاضع للحراسة إخطار الجهة القائمة على الحراسة بجهاز المدعى العام الاشتراكى إذا كان حارسا بديونهم مقدارا و سببا , أى المصدر لهذه اليون مثل التصرف القانونى أو العمل غير المشروع , وعليهم

أن يقدموا سند هذه الديون خلال ستين يوما من تاريخ نشر حكم الحراسة فى الجريدة الرمية وإحدى الجرائد اليومية , وذلك إلى جهة الحراسة .

٥٢- ما هو الجزاء على عدم إخطار جهة الحراسة بالديون وسندها وأسبابها فى الميعاد سالف الذكر ؟

O يكون الجزاء وفقا لنص المادة (٢٠) فقرة ٦ من القانون رقم ٣٤ لسنة ١٩٧١ سالف الذكر هو : سقوط حق الدائن فى مطالبة الجهة القائمة على الحراسة بهذه الديون ما لم يكن التأخير فى الإخطار بديونهم لسبب خارج عن إرادته ولسبب يقبله الوزير المعهود إليه بالحراسة .

٥٣- هل يجوز للخاضع للحراسة أو للغير التظلم من الحكم الصادر بالحراسة؟

O لقد نظم القانون طريقا للتظلم من الحراسة لمن فرضت عليه الحراسة حيث أجاز القانون فى مادة (٢٢) ق ١٩٧١/٣٤ لمن فرضت علية الحراسة إن يتظلم خلال (سنة) من صدور الحكم أو من تاريخ إجراءات تنفيذه , وكذلك الحال بالنسبة لمشترى العقار المفروض عليه الحراسة وأصحاب الحقوق والديون على المال المفروض عليه الحراسة وسواء كان التظلم من الخاضع للحراسة أو من الغير , يكون لأى منهم حق تقدم طلب تظلم إلى المدعى الاشتراكى الذى يقوم بدوره بتقديمه ألى محكمة القيم مشفوعا برأيه كتابة خلال ٣٠ يوما من تاريخ تقديم الطلب لصاحب الشأن وعلى المحكمة أن تحدد جلسة يعلن بها المتظلم إليها , ولها أن تقضى برفض التظلم واستمرار الحراسة أو ترفع الحراسة عن كل أموال الخاضع أو بعضها , فإذا رفض التظلم فلصاحب الشأن أن يتظلم أمام محكمة القيم فى حال رفضها التظلم الأول بعد مضى سنة من تاريخ الحكم فى هذا التظلم .

٥٤- الإصلاح الزراعى

ق ١٧٨ /١٩٥٢

(فنـــى ٧٢/١٤ ,١٦ /١٩٨٠ , ١٩٨٦/١٤ , ٨٩/٣ , ٩١/١٥ , ٣٩/٥ , ١٩٩٤/٤ , ٩٦/٣٥ , ١٩٩٧/٢ , ١٩٩٩/٩ , ٢٠٠١/٦)

(مواد تعليمات شهر عقارى ٢٠٠١ من ٣٧٢ إلى ٣٨٨).

٥٥- ما لا يجوز تملكة و الاستثناءات عليها:

١- لا يجوز (للأجانب) تملك الأراضى الزراعية وما فـى حكمهـا مـن الأراضى البور والأراضى الصحراوية (طبقا م ١ ق ١٩٦٣/١٥)

٢- لا يجوز (للفرد) تملك أكثر مـن (٥٠ فـدان) بالنسـبة للأراضـى الزراعية أو البور أو الصحراوية (م ٣٦٥ تعليمات شهر ٩٣).

كما لا يجوز (للأسرة) تملك أكثر من (مائة فدان).

ويقع كل (تصرف) بالمخالفة (باطلا) (لا يجوز شهره) (٣٧٢ تعليمات شهر ٢٠٠١).

ويستثنى مما سبق:-

(١) الأشخاص (الاعتبارية) وتخضع م ١ ق ١٩٥٢/١٧٨.

(٢) الشركات الزراعية (المؤمنة تأميما كاملا) لانتقال ملكيتها للدولة.

٥٦- إجراءات وشروط تسجيل التصرف فى الأراضى الزراعية ومـا فـى حكمها:

١- شهادة رسمية من إدارة الاستيلاء بالهيئة العامة للإصلاح الزراعى ببيان موقع الأرض المراد التصرف بها - وينوه بذلك (بمشروع المحرر).

٢- إذا سبق التعامل على نفس قطعـــة الأرض , يلـــزم تقـــديم (صـــورة فوتوغرافية) من مكتب الشهر المختص مع تضمينها (بمشروع المحرر) .

٣- يجب فى الشهادة المقدمة للمأمورية و المستخرجة من إدارة الاستيلاء , صدورها (بعد) ١٩٦٧/١/١ ولا **يعد أرض زراعية الأتى .**

(١) الأراضى الداخلة (ضمن كردون المدينة) .

(٢) الأراضى الواقعة ضمن كردون المدينة والخاضعة لقـــانون ١٩٤٠/٥٢ ولم يصدر مرسوم بتقسيمها (قبل) صدور قـــانون الإصـــلاح الزراعـــى (بمراعاة الشروط الآتية) :-

١- أن تكون قطعة أرض (جزأت لعدة قطع) لغرض عرضـــها للبيـــع أو المبادلة بغرض (إقامة مبنى عليها) .

٢- أن تكون التجزئة (ثابتة التاريخ) قبل العمل بقانون الإصلاح الزراعى.

٣- أن تكن (مطلة على شارع قائم) .

ويراعى (شهر المحرر السابق) ولو ترتب علية - (زيادة ملكية) للصادر لصالحة التصرف عن (٥٠ فدان) (م ٣٧٦ تعليمات شهر ٢٠٠) .

ويجوز (استثناء) المحرر السابق فى حالة (الزيادة عن ٥٠ فـــدان) مـــن شرط:- (تقديم موافقة كتابية من الهيئة العامة الإصلاح الزراعى بالاعتداد بالتصرف) بالنسبة للآتى:

١- المحررات التى تم توثيقها أو التصديق على توقيعـــات البـــائعين فيهـــا (جميعا) (قبل) ٦٩/٤/٢٣ مهما كان تاريخ التصديق على توقيعـــات المشترين.

٢- الأحكام النهائية (منشئة كانت أم مقررة) للحقوق العينيـــة (اصـــلية أو تبعية) التى تم (تسجيل صحف دعاويها) (قبل) ٦٩/٧/٢٣.

٣- أحكام وقرارات القسمة - الصادرة من لجان القسمة فى الأعيان الموقوفة الصادرة (قبل) ٦٩/٧/٢٣ ولو زاد نصيب أحد المتقاسمين فيها عن (٥٠ فدان) (م ٣٧٦ تعليمات شهر ٢٠٠١).

(وتشهر) المحررات التى يترتب عليها زيادة ملكية الصادر لصالحة التصرف عن (٥٠ فدان) إذا كان التصرف (سابق على) ٦٩/٧/٢٣ (ولو) لم يكن ثابت التاريخ - فلا تعارض فى ذلك مع أحكام قانون الإصلاح الزراعى (م ٣٧٥ تعليمات شهر ٢٠٠١) **بشرطان:**

(١) تقديم المتصرف إليه (صورة رسمية (طبق الأصل) من الإقرار المقدم منه للهيئة العامة للإصلاح الزراعى) (للتحقق من ورود هذا التصرف ضمن الإقرار).

(٢) (أصل العقد الإبتدائى المبرم عن الصفقة) (للتأكد من مطابقة بياناته لبيانات العقد النهائى) -ويرفق المستندان مع مشروع المحرر (عند شهره) وإذا كان التصرف صادر من (أجنبى) يطبق بشأنه (قانون التعامل بالنقد الأجنبى رقم ١٩٩٤/٣٨).

وبالنسبة للقرار الوزارى رقم ٩١/٣٢٤ الخاص بشروط تملك الراغبين من العاملين بهيئة القطاع العام للتنمية الزراعية (لأراضى زراعية) فقد صدر حكم المحكمة الدستورية العليا فى الدعوى ٢٠/١٨٩ ق دستورية وقضت الفقرة منه الخاص ب(إذا كان العامل وزوجته يعملون بجهة التملك فلا يجوز تمليك إلا أحدهم فقط) وذلك لأن للزوجة ذمة مالية (مستقلة) عن ذمة زوجها. كما صدر حكم المحكمة الدستورية العليا فى الدعوى ١٨٨٤٤ ق دستورية بعدم دستورية الفقرة منه (فى حالة سبق انتفاع أحد الزوجين بأرض زراعية فلا يحق للطرف الآخر الانتفاع مرة أخرى) . وذلك لأن

للزوجة ذمة مالية (مستقلة) عن ذمة زوجها، ولأن الزوج هو الملزم بإعداد مسكن الزوجية.

٥٧- حكم صدور التصرف من خاضع للحراسة العامة ؟

جائز بشرطان:-

(١)(موافقة الحراسة العامة على التصرف) والسير في الإجراءات.

(٢)(ما يفيد موافقة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى على التصرف) (م ٣٧٨ تعليمات شهر ٢٠٠١) ويلاحظ : أن الأراضى الواقعة داخل كردون المدينة (أرض معده للبناء) فتخرج من نطاق (عدم جواز زيادة الحد الأقصى الجائز تملكه) .

(٣) أراضى البناء في (القرى) إذا كان غير مقام عليها بناء غير تابع لأرض زراعية أو لازم لخدمتها (تبعية) تجعلها مرفقا وملحقا به. والحالات (المستثناة) سالفة الإشارة لا يجوز (شهرها) إلا : " بتقديم شهادة رسمية صادرة من إدارة الاستيلاء بالهيئة العامة للإصلاح الزراعى موضحا بها بيان تفصيلى ، ورقم وتاريخ قرار مجلس إدارة الهيئة باعتبارها أرض بناء (مستثناة) , وترفق ويؤشر بمضمونها في مشروع المحور عند " (شهره).

٥٨- إجراءات تسجيل تصرفات الخاضعين لأحكام قانون ١٩٦٩/٥٠ الثابتة التاريخ (قبل) ١٩٦٩/٧/٢٣ (م ٣٧٥ تعليمات شهر ٢٠٠١) (فنى ٢٠٠٣/١)

١- ثبوت التاريخ قبل ١٩٦٩/٧/٢٣.

٢- وإذا كان التصرف ثابت التاريخ (قبل) ١٩٦٩/٧/٢٣ وكان التعامل يزيد عن (٥٠ فدان) فيلزم تقديم (أحد) المستندين الآتيين بحسب الأحوال :-

أ- إما شهادة رسمية من إدارة الاستيلاء بالهيئة العامة للإصلاح الزراعى مبين بها رقم وتاريخ قرار مجلس الهئة بالاعتداد بالتصرف ومبرراته.

ب – أو صورة رسمية من (قرار اللجنة القضائية للإصلاح الزراعى) (بالاعتداد بالتصرف) ، ويلزم فى (القرار) أن يكون (نهائيا) ، ولا يعتد (بشهادات الاعتداد) أو (محاضر الإفراج المؤقتة) الصادرة من الهيئة العامة للإصلاح بخصوص هذه القرارات طالما كانت (غير نهائية) (كتاب دورى ١٩٨٣/٤٠) . **وينوه بمشروع المحرر بأحد بنوده** إلى حصول تعاقد سابق وثبوت تاريخه (قبل) يوم ١٩٦٩/٧/٢٣ ، وإلى اعتداد الهيئة العامة للإصلاح الزراعى بهذا التصرف و رقم وتاريخ قرار مجلس إدارة الهيئة الصادر في هذا الشأن من واقع الشهادة أو صورة قرار اللجنة القضائية المشار إليها . مع ارفاق:-

(١) أصل العقد الابتدائى.

(٢) شهادة أو صورة قرار الاعتداد وما يفيد نهائيته وذلك عند شهر المحرر النهائى.

ويلاحظ وجوب موافاة مكاتب الشهر العقارى للهيئة العامة للإصلاح الزراعى (بالمحررات المشهرة) التى تكون طرفا فيها وذلك على نفقة أصحاب الشأن (م٣٧٩ تعليمات شهر ٢٠٠١).

٥٩- إجراءات شهر (حصة شائعة) فى أطيان خاضعة للاستيلاء من جانب الدولة (فنى ١٩٧٢/١٤) (م٣٨٠ تعليمات شهر ٢٠٠١):-

١- عدم مطالبة أصحاب الشأن (بما يفيد) (فرز وتجنيب نصيب الحكومة الشائع) المستولى عليه أولا (قبل) (شهر أى تصرف محدد).

٢- ضرورة تضمين مشروع المحرر (بند) يفيد: علم المتعاقدين بأن أصل الملكية بالمشاع – وأن التعاقد الحالى محدد مفرز تحت مسئولية المتعاقدين مع تحملهم كافة النتائج المترتبة على ذلك .

٣- التأشير على هامش المحرر باسم / المالك المستولى لديه وبرقم قانون الإصلاح الزراعى الذى خضع له – وذلك من واقع سجلات المكتب المساحى الهندسى التابع للمأمورية.

٤- موافاة مكتب فرز المشاع بالهيئة العامة للإصلاح الزراعى بصورة فوتوغرافية من المحرر المشهر على نفقة أصحاب الشأن.

٢٤٢- الزيادة فى ملكية الفرد عن ٥٠ فدان والأسرة عن ١٠٠ فدان بطريق الميراث أو الوصية أو بسبب الزواج أو الطلاق.

يلزم تقديم (إقرار) للهيئة العامة للإصلاح الزراعى عن حالة الملكية بعد الزيادة خلال المواعيد. كما يجوز للأفراد أو الأسرة التصرف فى القدر الزائد – بتصرفات (ثابتة التاريخ) خلال (سنة) من تاريخ حدوث الزيادة. ويترتب على مخالفة ذلك (استيلاء الحكومة على الزيادة اعتبارا من تاريخ انقضاء السنة نظير (التعويض) (طبقا م ٩ ق ١٩٦٩/٥).

وهذا ولا يعتد بتصرفات المالك إلى زوجته وفروعه وازواج فروعه وتصرفات هؤلاء إلى فروعهم وازواجهم وازواج فروعهم وأن نزلوا (إلا إذا) كانت تلك التصرفات (ثابتة التاريخ) (قبل) ١٩٤٤/١/١ (وليس بعده) ,وإلا حق للهيئة العامة للإصلاح الزراعى (الاستيلاء عليها) (طبقا م ٣ فقرة ب من المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٨٧).

٦٠- قيود على التصرف الصادر من المنتفعين بأراضى الإصلاح:

(١)عدم جواز أخذها بالشفعة طبقا م ٤ مكرر ق ١٩٥٢/١٧٨ (م ٣٧٥ ت. ش. ع /٩٣).

(٢) عدم جواز التصرف فيها إلى المالك الأصلى أو أحد أقاربه حتى الدرجة الرابعة.

(٣) أن يكون التصرف صادر لصغار الزراع أو خريجى المعاهد الزراعية.

(٤) جواز التصرف بها (بالرهن).

(٥) عند تصرف (الفلسطينيين) فى أراضى جمهورية مصر يلزم (موافقة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى) (فنى ١٥/١٩٩١).

٦١- أنواع قرارات مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى واجبة الشهر (م ٣٨٣ تعليمات شهر ٢٠٠١) :

١- قرارات الاستيلاء النهائية.

٢- قرارات الاستيلاء والتجنيب.

٣- قرارات (فرز وتجنيب نصيب الدولة فى الأطيان الشائعة).

٦٢- إجراءات شهر قرارات الاستيلاء - وفرز وتجنيب حصة الدولة الشائعة (م ٣٨٤ تعليمات شهر ٢٠٠١) :-

١- طلب شهر يقدم للمأمورية المختصة مرفق معه:-

(أ) صورة رسمية (**طبق الأصل من القرار المطلوب شهره**) - محرر على الورق الأزرق المدموغ مزيل بالبيانات المساحية الكاملة وبيانات التكليف.

(ب) (**خريطة مساحية**) **مبين بها** (**موقع الأطيان**) التى يشملها القرار ويشترط فى المستندات السابقة (اعتمادها من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى مقرون بخاتم شعار الدولة الخاص بها) .

٢-يقيد طلب فور وروده فى دفتر أسبقية طلبات الشهر وترسل صورتان منه مرفق معها القرار والخرائط المساحية للمكتب المساحى الهندسى للتأشير بموجبها فى مراجعة - ثم يعيدها فى خلال ٣ أيام تاريخ أحالتها إليه إلى مأمورية الشهر(المرفقات - صورة فقط من الصورتان المرسلتان إليه من الطلب , فإذا تبين وجود خلاف جوهرى بين مكتب المساحة والتكليف يعمل بيان بها من أصل وثلاث صور وترسل اثنان منها للمأمورية.

٣- فإذا تبين (عدم وجود خلاف جوهرى) ، تقيد المأمورية صورة (القرار) فى دفتر أسبقية مشروعات المحرر ، وتؤشر عليه وعلى الخرائط المساحية (بصالح للشهر) . فإذا تبين (وجود خلاف جوهرى) لا تقيد صورة القرار بدفتر أسبقية مشروعات المحرر، وتعيدها المأمورية إلى الهيئة العامة للإصلاح الزراعى مرفقا معها (صورة مذكرة المكتب الهندسى بالخلافات الجوهرية) لتتولى الهيئة الاتصال (بهيئة المساحة) لتسوية الخلاف – وذلك خلال (٣ أيام) من أعادة الأوراق للمأمورية من المكتب الهندسي.

٤- (لاتبحث ملكية أو تكليف) فى قرارات الاستيلاء النهائية.

وبالنسبة لقرارات الاستيلاء والتجنيب – وقرارات فرز وتجنيب نصيب الحكومة الشائع ينوه بمشروع المحرر إلى [ملكية الدولة للأراضى التى يتم تجنيب واضع اليد على الأراضى المستولى عليها] – أو بالنسبة لحصة الحكومة الشائعة التى فرزها – فينوه إلى (رقم وتاريخ قرار الاستيلاء النهائى) الصادر بشأنها، ورقم وتاريخ وجهة مشهره.

٥-إذا كان قرار الاستيلاء النهائى متعلق بأطيان موقوفة على غير الخيرات لم يشهر فيها (إلغاء الوقف) قبل الاستيلاء عليها – (يجب شهر إلغاء الوقف مع قرار الاستيلاء النهائى فى محرر واحد) ، دون مطالبة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى بتقديم مستندات عن هذا الإلغاء .

٦- يرفق مع شهر القرار النهائى (خريطة مساحية).

٧- ينوه بمشروع المحرر إلى رقم وتاريخ قرار الاستيلاء المقدم للشهر.

٦٣ – المتبادلين مع الهيئة العامة للإصلاح الزراعى:-

تبحث الملكية والتكليف (م ٣٨٥ تعليمات شهر ٢٠٠١).

٢٤٧ – الأراضى الموزعة على صغار الفلاحين: –

١ – لا يجوز أخذها بالشفعة.
٢ – تسلم لصغار الفلاحين خالية من الديون ومن حقوق المستأجرين وتسجل بأسم صاحبها (بدون رسوم) (م ١/١٤ ق ١٩٥٢/١٧٨).
٣ – لا يجوز التصرف فيها (قبل) (الوفاء بثمنها كـاملا) (م ١/١٦ ق ١٩٥٢/١٧٨).

م ٣٣٦ مكرر ت . ش ٢٠٠١ (فنى ٢٠٠٣/١):-

قرارات اللجان القضائية للاصلاح الزراعـى الصـادرة فـى المنازعـات المنصوص عليها بالندين ١, ٢ م ١٣ مكـرر ق ١٩٥٢/١٧٨ بالإصـلاح الزراعى وتعديلاته المقدمة لمؤمورية الشـهر لتسـجيلها, بالنسـبة للسـجل الشخصى أو لقيدها بالسجل العينى , يجوز الطعن عليهـا أمـام المحكمـة الإدارية العليا وبالتالى يجب التحقق من (نهائيتها) قبل السير فى إجراءات تسجلها .

(١)فنى ١٩٧٦/١٩ : الطبيعة القانونية لهذه القرارت أنها بمثابـة (حكـم ثبوت ملكية صاحب الشأن) (يجب شهرها) طبقا م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤ , أو مما يجب قيده أو تغيير البيانات الواردة فى القيد بالسجل العينى طبقـا م ٢٦ ق ١٩٩٤/١٤٢ بنظام السجل العينى وما بعدها .

(٢)حكمت المحكمة الدستورية فى القضـية ٢٠٠٢/٢ ق دسـتورية جلسـة ٢٠٠٢/٤/١٤ بعدم دستورية م ١٣ مكرر و م ١٣ مكرر أ نشـر بالجريـدة الرسمية العدد ١٧ تابع بتاريخ ٢٠٠٢/٤/٢٧.

٦٤ – أجراءات شهر الأراضى الموزعة على صـغار الفلاحـين (م ٣٨٧ تعليمات شهر ٢٠٠١):-

(١)عدم السير فى إجراءات شهر الطلب المقدم وموضوعه (إنذار شـفعة) فى أرض تم توزيعها طبقا (م ٩ ق ١٩٥٢/١٨٧) .

(٢)عدم السير فى إجراءات أى طلب متعلق بتسجيل الأراضى الموزعة على صغار الفلاحين ويراد التصرف فيها , إلا عد تقديم شهادة رسمية من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى تفيد (**الوفاء بكامل الثمن**) وترفق وينوه بذلك بأحد بنود مشروع المحرر.

(٣)بالنسبة لطلبات شهر إجراءات التنفيذ العقارى ملكت للمدين بطريق (التوزيع) طبقا لأحكام ق الإصلاح الزراعى – فلا يجوز السير فى إجراءاتها (إلا) بعد الرجوع لنص (م ١/١٦ ق ١٩٥٢/١٨٧).

٦٥ – إجراءات شهر عقود البيع الصادرة للمنتفعين بالتوزيع (فنى ١٩٨٠/١٦) (٣٨٨ تعليمات شهر ٢٠٠١) .

١ – طلب بالشهر مقدم من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى مرفق معه المستندات الآتية: –

(أ) خريطة مساحية معتمدة من الهيئة مبين بها مشروع التقسيم وتودع بالمأمورية كمرجع عند التصرف فى باقى قطع التقسيم فإذا كان قد سبق إيداعها يذكر رقم وتاريخ الطلب الذى أودعت به.

(ب) صورة رسمية طبق الأصل من قرار مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى باعتماد التوزيع النهائى لمشروع التقسيم موضح به أسماء المنتفين عند تقديم طلبات عن باقى قطع التقسيم – مع ضرورة بيان هذا القرار وذكره فى كل عقد بيع نهائى .

(ج) مستندات ملكية (القرارات المشار إليها بمادة ٣٨٤ تعليمات شهر ٢٠٠١) و مكلفة.

(د) عقد البيع النهائى محرر على الورق الازرق المدموغ.

(س) عند اختلاف أسم المنتفع فى البطاقة الشخصية عن أسمه فى قوائم التوزيع (كأسم الشهرة) يضمن مشروع المحرر (بند) بأن الاسمان لشخص واحد على مسئوليته دون مسئوليه (الشهر العقارى).

(ص) رسم قيد حق الامتياز المؤجلة فيه جزء من الثمن لا يحصل عنه رسم قيد حق امتياز باعتباره صادر لصالح الدولة .

(ط) (قرار الاستيلاء النهائى) (يطهر) العقار من كافة الحقوق العينية التبعية (مثله فى ذلك مثل حكم مرسى المزاد) فلا حاجة لاثبات الديون العقارية المثبتة بمراجع المأمورية قبل شهر (قرار الاستيلاء النهائى).

٢ – تقوم المأمورية بإنهاء إجراءات التأشير على الطلب والعقد النهائى بعد مراجعة الطلب بمعرفة المكتب الهندسى فى وقت واحد.

٣ – يتم التصديق على توقيعات المشترين على هذه العقود لدى مكاتب التوثيق وفروعها (بدون رسم).

٤ – فى حالة وفاة المشترى (المنتفع) (قبل) تقديم طلب الشهر, أو (قبل) التوقيع على العقد النهائى يجب تضمين الطلب (إقرار) من الورثة بقبولهم إتمام الشهر ونقل الملكية بأسم المورث , دون المطالبة بالمستندات المثبتة للوفاة – اكتفاء بالشهادة التى تصدرها الهيئة العامة للإصلاح الزراعى والمتضمنة (تاريخ وفاة المنتفع) وتحديد أسماء ورثته وعددهم (منشور فنى ١٩٨٢/٨).

٦٦ – منشور فنى ١٩٨٦/٢: –

إجراءات إيداع. (قوائم حصر وتحديد) و (شهادات التوزيع) لصغار الفلاحين تشهر (بلا رسم).

٦٧ – منشور فنى ١٩٩٦/٣٥ : –

نظرا لقيام بعض مكاتب الشهر بتعلية طلبات على مساحات تخضع (للاستيلاء) مما يترتب عليه دخول الهيئة العامة للإصلاح الزراعى فى مشاكل قانونية (مع المتصرف إليهم). وبناء عليه يارعى الرجوع للهيئة العامة للإصلاح الزراعى (قبل) السير فى إجراءات تسجيل أى يطلب يخضع للاستيلاء, واستصدار خطاب صريح منها (بعدم الممانعة فى السير فى إجراءات التسجيل).

ويلاحظ: أنه إذا ظهر من كشف التحديد المساحى أن على عقار التعامل يوجد (تحفظ الهيئة العامة للإصلاح الزراعى) فيطبق بشأنه القواعد العامة الواردة (بالمنشور الفنى ٢/١٩٨٥) بمطالبة الهيئة بسند ملكيتها لتطبيقه بمعرفة المساحة والمراجع الهندسى مع مراعاة المدة الحددة بمادة ٥٣ مكرر ق ١١٤/١٩٤٦ بتنظيم الشهر معدل بقانون ٢٥/١٩٧٦ , فإذا انطبقت عليها بالرغم من وجود (مستندات مشهره لصالح غير الهيئة) تطبق (قواعد المفاضلة) , فإذا تبين عدم جدية الاعتراضات والمستندات ,يسار فى الإجراءات مع تضمين أخطار القبول (التحفظات اللازمة) ونرى : أنه لا داعى لتضمين تلك التحفظات ما دام أن الاعتراض (غير جدى ولا اساس له من الصحة والحقيقة) .

ويلاحظ: أنه إذا تقدم صاحب الشأن (بسند ملكية مشهر مبين به سبق موافقة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى شهره) أو تقدم بحكم نهائى شهر مثلت فيه الهيئة أو صدر فى مواجهتها وأصبح (نهائيا) ملزم لها, فلا يلتفت لاعتراض الهيئة .

٦٨ – فنى ٩/١٩٩٩ : عدم التقيد عند اتخاذ إجراءات شهر(شهادات التوزيع وقوائم الحصر والحديد الصادر من الهيئة العامة للإصلاح الزراعى) (بالمدة) المنصوص عليها مادة ٨ ق ٣/١٩٨٦ بشأن تصفية بعض

الاوضاع المتعلقة بقوانين الإصلاح الزراعى والتى نصت على أن يتم الانتهاء من تنفيذ هذا القانون فى مدة أقصاها (سنتان) .

٦٩ – أحكام النقض بخصوص التعامل مع الإصلاح الزراعى والمنتفعين بأراضيه و المتصرفين فيها: -

١ – (رئيس مجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح) هو الذى يمثلها أمام (القضاء) وهو وحده صاحب الصفه فى تمثيلها فى الدعاوى التى ترفع منها أو عليها (طبقا ١١٣ قرار جمهورى رقم ١٩٦٣/١٥٨٧ بتنظيم الهيئة العامة للإصلاح الزراعى) [طعن ٥١/١٨١ ق جلسة ١٩٨٥/٥/٢٢].

٢ – التصديق على عقود بيع الأراضى المملوكة للإصلاح الزراعى طبقا م ٦ ق ١٩٨٦/٣ بشأن تصفية بعض الأوضاع المترتبة على قوانين الإصلاح الزراعى. (معقود لمجلس إدارة الهيئة العامة للإصلاح الزراعى) وإعلان الهيئة أو من يمثلها عن رغبتها فى البيع والإجراءات التى تقوم بها (لا يعتبر إيجابا منها) وإنما يكون الإيجاب بناء على طلب من صاحب الشأن برغبته فى الشراء على أساس سعر معين, (ولا يتم التعاقد) إلا (بقبول الهيئة ممثلا فى تصديق رئيس مجلس الاداره على عقد البيع) [طعن ٦٥/٢٢٥٦ ق جلسة ١٩٩٦/٥/٨].

٣ – تصرف المنتفع بأراضى الإصلاح الزراعى (قبل) (الوفاء بثمنها كاملا) (باطل باطلانا مطلقا) (طبقا م ١٦ ق ١٩٥٢/١٧٨) (طعن ٥٠/٥٠٢ ق جلسة ١٩٨٣/١١/٢٤).

٤ – ورثة المنتفع بأراضى الإصلاح الزراعى – بقاؤهم منتفعين بأنصبتهم فى الأراضى على الشيوع حتى يتم أيلولتها إلى (المستحق منهم) (اتفاقا أو

قضاءا) (المادتان ٢٣، ٢٤ ق ١٩٥٢/١٧٨). [طعن ٥١/١٧٣٧ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٢١] .

٧٠- الأراضي الخاضعة للآثار

ق ١٩٨٣/١١٧

- (م ٣٤٥ – ٣٤٧ تعليمات شهر ٢٠٠١)(فنى ١٩٨٤/٧, ١٩٩٩/٢٢)

ما يعتبر آثار : -

(الأراضى الصحراوية – المحاجر). وأى عقار يصدر باعتباره أثرا (قرار) من رئيس مجلس الوزراء طبقا م ٢ ق ٩٨٣/١١٧.

٧١ – الآثار (أموال عامة) والنتائج المترتبة عليها:-

تعد جميع الآثار (أموال عامة) (م ٦ ق ١٩٨٣/١١٧) (باستثناء) ما كان منها(وقفا) وبناء عليه: لا يجوز تملكها (بالتقادم) أو (التصرف فيها) إلا طبقا للأحوال والشروط المنصوص عليها ق ١٩٨٣/١١٧ الخاص بحماية الآثار. (م٣٤٦ تعليمات شهر ٢٠٠١).

٧٢ – الإجراءات المتبعة عند صدور قرار وزارى باعتبار عقار أثرا:-

العقار المعتبر (أثرا) بموجب قرار وزارى من وزير الثقافة أو إخطار وزير الثقافة أو نشره بالجريدة الرسمية يؤشر بموجبة (هامشيا) على (هامش العقد المشهر) لمالك العقار وكذا القرار الوزارى الصادر من وزير الثقافة (بشطب التسجيل) للأثر العقارى بعد نشرة بالجريدة الرسمية أو إخطار مصلحة الشهر العقارى به.

٧٣ – شروط شهر التعاملات التى يظهر من البحث وجود تحفظ من هيئة الآثار: -

ويلاحظ طبقا (للمنشور الفنى ١٩٨٤/٧) أنه إذا تبين من استمارة التغيير أو كشف التحديد المساحى المحرر بناء عليها أن عقار التعامل عليه (تحفظ من هيئة الآثار) فيلزم للسير فى الإجراءات:

١ – موافقة وزير الثقافة.

٢ – موافقة كتابية من هيئة الآثار المصرية.

٧٤ – كيفية الحصول على موافقة هيئة الآثار المصرية من عدمه:

عند شهر التصرف الوارد عليه تحفظ خاص بالآثار.

١ – يقدم طلب مستوف الدمغة بأسم / مدير عام منطقة آثار ( )[١٥] برجاء تحديد ما إذا كان العقار رقم .... تنظيم شارع............. ناحية............... قسم............... يخضع لهيئة الآثار من عدمه.

٢ – __يرفق معه:__

(أ) العقد المسجل سند ملكية البائع لعقار التعامل.

.(ب) خريطتان مساحيتان مستوفيتان الدمغة الهندسية موقع عليها من مهندس نقابى ومصدق على توقيعه من نقابة المهندسين ومحدد عليها موقع العقار ومسطحة وحدوده وأطواله ووصفه. **__ويلاحظ:__** أن الأراضى المعتبرة (أثرا) تسجيل بقرار من وزير الثقافة وتسجل ويوقع عليها (إداريا) وينشر ذلك بجريدة الوقائع المصرية ويؤشر بموجبه هامشيا على هامش العقد المسجل الخاص به طبقا م ١٢ ق ١٩٨٣/١١٧ . ويترتب على تسجيله لصالح / هيئة الآثار: (عدم جواز هدمه أو نزع ملكيته). وإذا أراد التصرف فيه يلزم تقديم (موافقة كتابية) من هيئة الآثار بذلك طبقا م ٥/١٣ ق ١٩٨٣/١١٧. **كما لا يجوز منح ترخيص بناء فى المناطق المعتبرة (أثرا)** طبقا م ٢٠ ق

١- (منطقة الاثار)بمدينة الإسكندرية تقع ١٣ بشارع الشهداء قسم العطارين.

١٩٨٣/١١٧. هذا وقد أصدرت منطقة آثار غـرب الـدلتا الكائنـة ١٣ ش الشهداء قسم عطارين إسكندرية قرار بعدم تسجيل أى عقار أو أرض لصالح مصريين أو أجانب إلا بعد الرجوع لمنطقة آثار غرب الـدلتا – وأخطـرت بذلك مكتب إسكندرية للشهر العقـارى بتـاريخ ١٩٩٦/١٢/١٤ . بموجـب خطاب من مأمورية الشهر المختصة يوجه لتلك المنطقة مرفق معه عـدد ٤ لوحات هندسية معتمدة من مهندس نقابى ومصدق على توقيعه مـن نقابـة المهندسين مع إرشاد صاحب الشأن اللجنة (للمعاينة) . **ويرد على هذا القرار أن قانون حماية** الآثار تطلب ذلك الإجراء فى حالة المناطق المعتبـرة أثـر طبقا للمواد ٢، ١٢ منه. وما صدر من قرارات من منطقة آثار غرب الدلتا يعد (مخالفة لقانون حماية الآثار) ويجب العدول عنه. ونناشد السيد / وزير الثقافة والاثار والمسئولين بمجلس الشعب المصرى سرعة التدخل لإلغاء هذا القرار لما فيه من تعطيل لمصالح المواطنين عند تسجيلهم لعقاراتهم حفظـا لحقوقهم وعدم أضاعه الوقت بدون فائدة الى جانب إرهاقهم ماديا.و أن شرط موافقة هيئة الآثار **هذا يطلب فى حالة واحدة وهى:** حالـة بيـع العقـارات المبنية أو الأراضى الفضاء إلى (**أجانب**) والمنصوص عليها (بمادة ٣ ق ١٩٩٦/٢٣٠ الخاص بتملك الأجانب للأراضى الفضاء والعقارات المبنية).

٧٥- منشور فنى ١٩٩٩/٢٢:- (بخصوص تحفظ الآثار):-

١- يستبدل بنص البندين ١، ٢ بنهاية المنشور الفنـى ١٩٨٤/٧ وبـنص م ٣٤٧ تعليمات شهر ٢٠٠١ النص الآتى : -

اعتراضات الجهة القائمة على حماية الآثـار (المجلـس الأعلـى للآثـار والجهات التابعة له بالمحافظات) .

أولا: طلبات الشهر العقارى التىيكون موضوعها التصرف فـى العقـارات المملوكة للأشخاص ملكية خاصة بمقتضى (محررات مشهرة) والتى يتبين

لدى السير فى إجراءاتها وجود اعتراض من المجلس الأعلى للآثار أو إحدى الجهات التابعة له بالمحافظات بشأن إيقاف التعامل على العقارات موضـــوع التعامل بها، يجب على المأمورية إتباع الآتى: -

١-التحقق من واقع مراجعها أو الرجوع إلى مكتب الشهر العقارى التابعة له للافاده عما إذا كان يوجد (تأشير هامشى) على المحرر المشـــهر (ســـند ملكية المتصرف) فى هذا العقار يتضمن صدور أية قرارات باعتبار هـــذا العقار (أثرا) وتسجيله ضمن الآثار من عدمه.

٢- فإذا ثبت وجود (تأشير هامشى) على المحرر المشـــهر ســـند ملكيـــة المتصرف فى العقار موضوع التعامل يفيد صدور قرار من رئيس مجلـــس الوزراء باعتبار هذا العقار (أثرا) أو قرار من وزير الثقافـــة (بتســـجيله ضمن الآثار) فيجب مطالبة صاحب الشأن (بتقديم موافقة كتابية من منطقة الآثار بالمحافظة) على التصرف فى هذا العقار.

٣- أما إذا ثبت عدم وجود أية تأشيرات هامشية على المحرر المشهر ســـند ملكية المتصرف فى العقار موضوع التعامل تفيد اعتباره أثـــرا أو تســـجيله ضمن الآثار. فيجب على المأمورية أخطار منطقة الآثار بالمحافظة بكتـــاب مسجل موصى عليه مصحوب بعلم الوصول. على أن يوضح بهذا الأخطار ما ورد بالمراجع بشأن اعتراضها علي التعامل بالعقـــار موضـــوع الطلـــب والتنبيه على هذه الجهة المذكورة بوجوب تقديم ما يفيد تمام التأشير بقـــرار رئيس مجلس الوزراء باعتبار هذا العقار (أثرا) او (بقرار وزير الثقافة بتسجيل هذا العقار ضمن الآثار) على هامش العقد المســـجل ســـند ملكيـــة المتصرف فى هذا العقار (يذكر رقم العقد وتاريخه وجهة تسجيله) عمـــلا بنص م ١٢ قانون حماية الآثار رقم ١٩٨٣/١١٧ وذلك خلال أجـــل غايتـــه (٢١ يوم) من تاريخ أخطارها بذلك والتنبيه على هـــذه الجهـــة المـــذكورة

أيضا، بأن المأمورية ستقوم بالسير فى إجراءات الطلب إذا لم تـرد الإفـادة بالمطلوب خلال الأجل المذكور. فإذا وردت الإفادة من الجهة المذكورة خلال الأجل المذكور مرفقا بها الشهادة الدالة على تمام التأشير على هامش العقـد المشهر سند ملكية المتصرف فى العقار موضوع التعامل بما يفيـد اعتبـاره أثرا أو بتسجيله ضمن الآثار على النحو سالف الذكر. فيتعين مطالبة صاحب الشأن بتقديم (موافقة كتابية من منطقة الآثار بالموافقه على التصرف فى هذا العقار).

<u>أما إذا لم ترد الإفادة</u> بالرد من تلك الجهة المذكورة خلال ٢١ يوم من تاريخ وصول الأخطار إليها أو وردت الإفادة منها (خلوا) من الشهادة الدالة علـى تمام التأشير الهامشى المطلوب، أو تضمن ردها الإصرار على اعتراضـها السابق على التعامل، فيجب السير فـى إجـراءات الطلـب وفقـا للقـانون والتعليمات، مع وضع التحفظات اللازمة بشأن اعتراض تلك الجهة المذكورة وذلك بإخطار القبول ومشروع المحرر.

ثانيا: طلبات الشهر العقارى التى يستند فيها المتصرف فى ملكيتة للعقار إلى وضع اليد المدة الطويلة المكسبة للملكية ولم يستدل من المراجع المختلفة على وجود محرر مشهر سندا لملكية هذا العقار والتى يتبين لـدى السـير فـى إجراءاتها وجود (اعتراض) بشأن التعامل على العقار موضوع التعامل بها من المجلس الأعى للآثار أو إحدى الجهات التابعة له بالمحافظات يتعين مطالبة صاحب الشأن بتقديم موافقة كتابية من منطقة الآثار بالمحافظة علـى التصرف فى هذا العقار.

ثالثا: طلبات الشهر العقارى التى يكون موضوعها دعـوى أو ورقـة مـن أوراق الإجراءات التى لا يتم فيها بحث الملكية والتكليف – لاتسرى عليهـا الأحكام المتقدمة ويكتفى فى شأنها بمطالبة صاحب الشأن **بإدخال المجلـس**

الأعلى للآثار طرفا في الإجــراءات، فإذا رفض صاحب الشأن ذلك يسار فى إجراءات الطلب مع تضمين أخطار القبول ومشروع المحرر تحفظ اعتراض الجهة المختصة بالآثار على العقار موضوع التعامل.

٢-يضاف إلى تعليمات الشهر العقارى طبعة ٢٠٠١م ٣٤٨ مكرر تعليمــات شهر ٢٠٠١ (يتم التأشير فى هامش العقود المشهرة سندات ملكية العقارات التى صدرت بشأنها قرار من رئيس مجلس الوزراء بأعتبارها (أثرا) ، أو صدر بشأنها قرار من وزير الثقافة بتسجيلها ضمن الآثار .

كما يتم التأشير فى هامش هذه العقود المشهرة المذكورة، بما يصدره وزيــر الثقافة (بشطب تسجيل الأثر العقارى أو جزء منه) وذلك بمكتــب الشــهر العقارى المختص (بدون رسم) متى طلب ذلك المجلــس الأعلــى للآثــار بالقاهرة أو منطقة الآثار بالمحافظة.

٣-على المفتشون الفنيون ومديرو التفتيش الفنى بالمصلحة وأمناء المكاتــب والأمناء المساعدين ورؤساء مأموريات الشهر متابعة وتنفيذ ومراقبــة ذلــك وعرض آية مخالفة بشأنه على رئاسة المصلحة بالقاهرة " للعلــم ومراعــاة التنفيذ "

الأمين العام

إمضاء

٧٦- أحكام النقض فى الآثار (باعتبارها مال عام من أملاك الدولة العامة):-

١- اعتبار أرض (أثرية) وسيلته: صدور قرار من مجلــس الــوزراء أو وزير الأشغال العامة (المادتان ٦، ٢٢ق ١٩١٢/١٤، م ٢ق ١٩٨٣/١١٧) مؤدى ذلك: صيرورتها (من أملاك الدولة العامة) (م ٦ق ١٩٨٣/١١٧) [طعن ٥٩/٢٨٠٩ ق جلسة ١٩٩٤/٤/١٣].

٢- اعتبار الأرض (أثرية) لا يجوز تملكها بالتقادم **شرطه**: صــدورقرار من مجلس الوزراء أو الوزير المختص باعتبارها (كذلك) . مجرد وصفها بأنها أثرية فى (قوائم المساحة) لايكفى، مخالفة ذلك (خطأ).

(طعن ٥٩/١٥٦٦ ق جلسة ١٩٩٣/٩/٢١).

٧٧- أراضى القوات المسلحة

(م٣٧١ تعليمات شهر ش ٢٠٠١)

(فنى ٨٨/١٢، ٩٠/٣، ١٩٩٢/١٠، ٢٠٠٠/٤، ٢٠٠٢/١، ٢٠٠٣/٦، ٢٠٠٤/٦)

٧٨- م٣٧١ تعليمات شهر ٢٠٠١:

يختص (جهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة) ببيع الأراضى والعقارات المملوكة للدولة التى تخليها القوات المسلحة، والتى انتهى (تخصيصها للمنفعة العامة) وتعد من (أملاك الدولة الخاصة) والجهاز (نائبا) عنها فى التصرف فها، ولاداعى للمطالبة بتقديم (قرار نقل ملكية) من أملاك الدولة الخاصة (للجهاز) (فنى ١٩٨٨/١٢) ويتم البيع وفقا للشروط والقواعد المنظمة للتصرف والتى يصدره بها قرار من (وزير الدفاع).

٧٩- فنى ١٩٩٠/٣:

يكون التصرف بطريق (المزاد العلنى) بشروط يصدر بها (قرار) من (رئيس مجلس الوزراء) طبقا لنص م ٢ قرار جمهورى ١٩٨٩/٣٦٢.

٨٠ – فنى ١٩٩٢/١٠:

بالنسبة للأراضى المشغولة (بواضعى اليد) يجوز(لجهاز المشروعات أراضى القوات المسلحة) بيعها بطريق (الممارسة) طبقا للقرار الجمهورى ١٩٩٠/٤٨٣.

٨١ – م ١٣٦ تعليمات مالية ١٩٩٣:

عدم خضوع (جهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة) (لضريبة التصرفات العقارية ٢,٥%) باعتباره (هيئة عامة).

٨٢ – م ١٨١ تعليمات مالية ١٩٩٣:

(صندوق الجلاء للقوات المسلحة) (معفى) من (الرسم النسبى) .

<u>٨٣ – فنى ٢٠٠٠/٤ : –</u>

(١) وجوب الامتناع عن شهر أراضى وعقارات مملوكة (لوزارة الدفاع, أو جهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة) سواء كانت مشغولة بالقوات المسلحة أو صدر بها قرار جمهورى بتحديد وبيان موقعها وتاريخ إخلائها.

(٢) تشهر (تصرفات جهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة) فى أراضى الدولة المملوكة ملكية خاصة لها, وينوب فيها الجهاز عن الدولة إلى الغير (بطريق التسجيل) وذلك بعد التحقق من صدور قرار رئيس الجمهورية بالتصديق على تحديدها وبيان موقعها وتاريخ إخلائها لكونه ينهى **(تخصيص هذه الأراضى للمنفعة العامة)**, ويجوز التصرف فيها طبقا للقرار الجمهورى ١٩٨١/٥٣١ وتعديلاته.

(٣) <u>بالنسبة للمحررات المشهرة بأسم الجهاز , وتم التصرف فيها بعد ذلك من الجهاز</u>

يلزم تقديم قرار رئيس الجمهورية بالتصديق على تحديدها وبيان موقعها وتاريخ إخلائها مع التنويه بمشروع المحرر إنه يتصرف فيها نيابة عن الدولة .

(٤) عند التصرف فى أراضى الهيئات العامة الأخرى فى الأراضى الصحراوية الخاضعة للقانون ١٩٨١/١٤٣ والمعدلة بالقانون ١٩٩١/٧ بشأن املاك الدولة الخاصة: التحقق من صدور القرار الجمهورى بتحديد المناطق التى تشملها خطة مشروعات استصلاح الأراضى أو مناطق إقامة المجتمعات

العمرانية الجديدة أو المناطق السياحية بعد التنسيق في شأنها مع وزارة الدفاع, وتضمين مشروع المحرر إقرار بأن الهيئة المتصرف قد قامت بالتنسيق فى شأن تصرفها هذا مع وزرارة الدفاع تحت مسئوليتها.

(٥) المحررات المتضمنة التصرف فى املاك الدولة الخاضعة تشهر (بطريق الايداع) ولا يسرى ذلك على (المحررات المتضمنة تصرف جهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة فى الأراضى و العقارات والمملوكة للدولة التى تخليها القوات المسلحة) فتشهر (بطريق التسجيل).

..........ولنا ملاحظة: أنه إذا كان التعامل (وضع يد) وظهر من خلال التعامل بكشف التحديد المساحى المنفذ من استمارة التغيير المساحية وجود (تحفظ القوات المسلحة) وكان قد رفع (بشأن وضع اليد) (دعوى ثبوت ملكية) اختصم فيها (وزير الدفاع بصفته), فلا داعى عند تسجيل الحكم الصادر فيها (نهائيا) للمطالبة بتقديم (موافقة وزراة الدفاع) على التعامل مادام قد صدر الحكم فى مواجهتها فأصبح (ملزم لها) باعتبارها طرفا فى الخصومة ويراجع (الطعن ١٣٧٥/٦٠ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/٣١) وجاء فيه [الحكم الصادر فى المواجهة (قضاءا ضمنيا) بالنسبة للخصم الذى صدر ضده (فيحاج به), اكتسابه قوة الامر المقضى (بصيرورته نهائيا) مانع من العودة الى المناقشة فيما فصل فيه صراحة أو ضمنا].

كما إنه بعد صدور الحكم فيها لصالح واضع اليد نهائيا وحدث أن قامت القوات المسلحة برفع دعوى ثبوت ملكية ذات الموضوع، كان لمن صدر الحكم لصالحه بالملكية، الدفع أمام المحكمة المرفوع أمامها دعوى ثبوت ملكية، بعدم قبول الدعوى (لسابقة الفصل فيها) أعمالا لمبدأ حجية الأحكام وقد سبتها م ١٠١ق الإثبات، فبحيازة الحكم (لقوة الأمر المقضى فيه) يصبح بذلك (حجة فيما قضى به من حق، فلا يجوز بعدها (قبول) دليل

ينقض هذه الحجية، وللمحكمة أن تقضى به من تلقاء نفسها لأنه مبدأ الحجية من (النظام العام) (أعمالا لنص م١٠١ق ١٩٦٨/٢٥ الخاص بالإثبات).

٨٤- فنى ٢٠٠٢/١ " قوات مسلحة ":

إلحاقا بالمنشور الفنى ٢٠٠٠/٤ بطريقة شهر الأراضى المملوكة للدولة ملكية خاصة والتى يمثل الدولة وينوب عنها فيها (جهـاز مشـروعات أراضـى القوات المسلحة) فقد صدر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٠٠١/١٥٢ بشأن تحديد المناطق الاستراتيجية الهامة عسكريا من الأراضى الصحراوية ونشر بالجريدة الرسمية عدد ٢٢ بتاريخ ٢٠٠١/٥/٣١.

لذا يراعى

أولا: يتم شهر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٠٠١/١٥٢ بطريق (الايداع) بكل مكتب شهر عقارى، بالنسبة للأراضى الواقعة بدائرة اختصاصه على أن يكون مشفوعا (بالخرائط) المرفقه به، و (بالبيان المسـاحى) (كشـف التحديد) المطابق لهذه (الخرائط) المتضمن (أبعاد وحدود ومسـطحات) هذه الأراضى، والمعتمدة جميعا من (الهيئة المصرية العامـة للمسـاحة أو أحدى المناطق التابعة لها) طبقا لإجـراءات الشـهر بطريـق (الايـداع) والواردة (بالمواد ٥٦١، ٥٦٢ تعليمات شهر ٢٠٠١) ويقوم بتقديم طلبات الشهر بالمستندات المشار إليها " القوات المسلحة ".

ثانيا: بالنسبة للأراضى التى (ليس لها مراجع هندسية) يتم شهرها بطريق (التسجيل) ويكتفى فى شأن بحث (الملكية) بالنسبة لهـا بمـا تـم مـن التأشيربالمراجع الهندسية بأنها من (أمـلاك الدولـة الخاصـة) (الغـى بالمنشور الفنى ٢٠٠٣/٦ شهر عقارى).

ثالثا: يتعين أن يتضمن البيان المساحى الملحق بهذا القرار ما فيد: عدم وجود مسطحات تتخلل هذه الأراضى تكون (مملوكة للغير) أيـا كـان بموجـب

(محررات مشهرة ناقلة للملكية أو التكليف) أيا كان طريق شهر القرار المشار أليه. كما يتضمن البيان المساحى (أن هذه الأراضى موضوع هذا القرار الجمهورى ذات أهمية عسكرية لا يجوز تملكها).

وقد صدر كتاب إدارة بحوث الشهر القانونية رقم ٢٠٠١/١٣٤ صادر (٢٠٢/٢/١٣/٣٠١٧ وارد ٢٠٠٢/٢/١٤/٥١٤) بمراعاة أن (الخرائط) المشار إليها ستقدم لكل مكتب شهر عقارى من (القوات المسلحة) (بعد) الحصول عليها من (المساحة) لدى شهر هذا القرار.

فنى ٢٠٠٣/٦ : (إلحاقا للمنشور الفنى ٢٠٠٢/١)

يتم شهر القرار الجمهورى ٢٠٠١/١٥٢ (بشأن تحديد الناطق الاستراتيجية ذات الأهمية العسكرية من الأراضى الصحراوية والقواعد الخاصة بها) والتعليمات التنفيذية لشهره. يتولى تحريره [مديرى مديرية المساحة باعتبارها ممثلة للهيئة المصرية العامة للمساحة] ويراعى الآتى: -

اولا: يتم شهر قرار رئيس الجمهورية رقم ٢٠٠١/١٥٢ بطريق " الايداع " بمكتب الشهر المختص بخصوص الارض موضوع التعامل مشفوعا بالآتى:-

(١) خريطة مساحية مؤشر عليها من مدير مديرية المساحة بالمحافظة الواقع بدائرتها أرض التعامل " أن هذه الخريطة ضمن الخرائط المرفقة بالقرار الجمهورى ٢٠٠١/١٥٢ عن الأراضى الواقعة بدائرة أختصاص المحافظة ويختم بخاتم شعار الدولة الخاص بمديرية المساحة المختصة .

(٢) كشف تحديد مساحى لأرض التعامل مطابق للخريطة مبين به حدود وأطوال ومسطح أرض التعامل معتمد من مدير مديرية المساحة ومبصوم بخاتم المساحة المختصة.

(٣) ملحق محرر على الورق الأزرق المدموغ يتضمن نص القرار الجمهورى ٢٠٠١/١٥٢ وبيانات كشف التحديد المساحى.

ملاحظات:-

أ – يجوز تجزئة شهر القرار الجمهورى ٢٠٠١/١٥٢ بعدة محررات, كل محرر عن موقع معين.

ب – يجوز فى حالة التجزئة الاكتفاء بارفاق الخريطة المساحية بأول محرر يتم شهرة على أن يشار إلى سبق أرفاق هذه الخريطة بالمحرر المشهر رقم كذا لسنة كذا

ثانيا: يلغى البند ثانيا من المنشور الفنى ٢٠٠٢/١.

<u>فنى ٢٠٠٤/٦ :</u>

(١) الأراضى الصحراوية الموضحة بالخرائط المرفقة لوزارة الدفاع تعد مناطق استراتيجة ذات اهمية عسكرية لا يجوز تمليكها طبقا للقرار الجمهورى ٢٠٠٣/٣٣٠ وسرى عليها أحكام القرار الجمهورى ٢٠٠١/١٥٢

(٢) يشهر القرر الجمهورى ٢٠٠٣/٣٣٠ بتخصيص الأراضى الصحراوية بطريق (الايداع) بمكتب الشهر المختص بذات الأجراءات الواردة بالمنشورين الفنيين ٢٠٠٢/١, ٢٠٠٣/٦.

٨٥- جهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة وأحكام النقض:-

١ – جهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة ماهيتة (جهاز إدارى) له شخصية اعتبارية مستقلة أنشأتة الدولة لتباشر عن طريقة بعض فروع نشاطها العام. اتبعها فى إدارتة أساليب القانون العام وتمتعها فى ممارستها لسلطتها من خلاله (بقسط من حقوق السلطة العامة) بالقدر اللازم لتحقيق أغراضه. <u>مؤاده</u>: اعتبار الجهاز (من أشخاص القانون العام) . وليس ضمن الأشخاص الأعتبارية الخاصة. المواد ١, ٢, ٤ من قرار رئيس

الجمهورية رقم ٥٣١ لسنة ١٩٨١ بشأن قواعد التصـــرف فـــى الأراضـــى والعقارات التى تخليها القوات المسلحة وتخصيص عائـدها لإنشـــاء مـــدن ومناطق عسكرية بديلة المعدل بالقرارين ٢٢٣ , ٢٢٤ لسنة ١٩٨٢ .

(الطعنان ٦٠٦/٩٠٩ /٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/٥/٢٢).

٢ – اعتبار جهاز مشروعات أراضى القوات المسلحة (هيئة عامة) أخـــذ بديباحة القرارين الجمهوريين ٢٢٣/٢٢٤ لسنة ١٩٨٢ **مـــؤداه : أن تكـــون الإدارة** القانونية به هى صاحبة الصفة فى رفع الطعن بالنقض المقام منه ما لم يصدر من مجلس إدارتة , وليس من رئيس المجلـــس منفـــردا بتفـــويض بالتعاقد فى هذا الشأن مع أى من المحامين أصـــحاب المكاتـــب الخاصـــة . أعتبار الجهاز من الأشخاص الأعتبارية العامة. **مؤداه:** صـــيرورة هيئـــة قضايا الدولة هى النائبة عنه عملا بمـــادة ٦ ق ١٩٦٣/٧٥ معـــدل بقـــانون ١٩٨٦/١٠.(الطعنان ٩٠٦ , ٩٠٩ / ٦٣ ق جلسة ٢٠٠١/٥/٢٢)٠

٨٦- إشهار التركات الشاغرة

(بيت المال ممثلا فى مصر تحت اسم " بنك ناصر الاجتماعى ")

(ق ١٩٦٢/٧١ معدل بقانون ١٩٧١/٣١) (المــواد ٣٦٨ – ٣٧٠ ت. ش ٢٠٠١)

٨٧ – **تؤل ملكية التركات الشاغرة** والكائنة (بمصر) والمخلفة بدون وارث **يرثة إلى بيت مال الدولة ممثل فى : (بنك ناصر الاجتماعى)** , لا باعتبار الدولة وارث من لا وارث له ولكن باعتبارها ممثله للجماعة وأمينــة علـــى مصالح المواطنين , وذلك من تاريخ الوفاة (م ١ ق ١٩٦٢/٧١ , م ٤ فقرة ٢ ثانيا ق ١٩٤٣/٧٧) ويقوم بنك ناصر الاجتماعى بحصــرها وأعــدادها للشهر والتسجيل   (بدون رسم) (م ١ ق ١٩٦٢/٧١) . **ويترتب على ما سبق:** أن وصية المتوفى بدون وارث تنفذ ولو شملت (كل) التركة، بدون توقف على إجازة بيت المال   (بنك ناصر) (لأنه مستحق وليس وارث) (طبقا م ٤ فقرة ٢ ثانيا ق ١٩٤٣/٧٧ الخــاص بالمواريــث، م ٢/٣٧ ق ١٩٤٦/٧١ الخاص بالوصية).

٨٨- إجراءات شهر التركة الشاغرة:-

طلب من بنك ناصر يقدم لمأمورية الشهر المختصة الواقع بــدائرتها عقـــار المتوفى متضمن أسم المتوفى والعقار والتمويل ونصيب البنك منـــه (بـــلا مستندات ولا يبحث فية ملكية أو تكليف) ولا (يطلب سند ملكية) ، (كمـــا لا يطلب إعلام وراثة أو شهر حق أرث المتوفى) ، (كما لا يطلب شـــهادة تمويل أو مكلفة) (م٣٦٩ ت . ش ٢٠٠١) . ويجب ذكر بيـــان التكليـــف الواجب النقل منه ونصيب البنك منه.

٨٩- طريقة بحث طلب شهر التركة الشاغرة:-

يراجع كشف التحديد المساحى على الطلب، ثم يراجع البحث الهندسى المعلى على كشف التحديد، فإذاتبين للمأمورية من خلال البحث بمراجعها أن العقار ليس بأسم مورثه أو أن بيانات العقار تخالف الوارد بالقوائم أو صورة الطلب فعليها ايقاف الطلب ومطالبة بنك ناصر مقدم الطلب بتعديله وفق البيانات الحقيقية المثبتة بمراجع المأمورية (م ٣٣٠ ت. ش ٢٠٠١).

ويلاحظ : أنه إذا قدم عن عقار التعامل طلب شهر وظهر تحفظ بنك ناصر على كشف التحديد المساحى تطالب هذه الجهة الحكومية بتقديم مستنداتها خلال (٢١ يوم) طبقا م ٥٣ مكرر ق ١٩٤٦/١١٤ معدل بقانون ١٩٧٦/٢٥ . واهمها تقديم (إعلام وراثه) يفيد عدم وجود ورثة، ذلك أن من يدعى حق عليه إثبات وإقامة الدليل على دعواه , فإذا لم يستوف المستندات يسار فى إجراءات شهر صاحب الشأن بعد مرور (شهر) من تاريخ وصول إخطار المأمورية لتلك الجهة الإدارية , على أنه إذا اختصم البنك فى دعوى صحة تعاقد عقد بيع عن عقار التعامل أو دعوى ثبوت ملكية أو منع تعرض بخصوص ذلك الموضوع وصدر الحكم فى مواجهته ليحتج به عليه , فلا يلزم بعد ذلك إيقاف الطلب لتقديم ما يفيد موافقة البنك على التعامل، كما تنفذ وصية من لا دين عليه ولا وارث له بكل ماله (إذا ما أوصى بذلك) (بدون توقف على موافقة بنك ناصر) (طبقا م ٢/٣٧ ق ٤٦/٧١ الخاص بالوصية) **ونرى قياسا على ذلك** إذا توفى شخص وترك ورثة ثم قام ورثتة بشهر حق إرث مورثهم وقدمور لمأمورية الشهر إعلام الوارثة المثبت لصفتهم وأحقيتهم لإرثة وأنهم ورثته وقدموا لذلك سند ملكيتة فلا يوقف الطلب لمطالبة بنك ناصر بتقديم مستنداته ما دام أن ورثة المورث قدموا ما يثبت أحقيتهم ، وأن بنك ناصر (مستحق وليس وارث) والوارث

المقدم يحجب (المستحق) وبالتالى فأن بنك ناصر ليس ذى صفه فى طلب إشهار حق الإرث من الورثة طبقـا م ٣ ق ٦٨/١٣ الخـاص بالمرافعـات والمعدل بالقانون ٩٦/٨١ كما أنه ليس له حق فى طلب شهر التركة نظـرا لوجود ورثة وكونها غير شاغرة ويأتى ترتيبه العاشر والأخير فى طبقـات الورثة والمستحقين للميراث طبقا م ٤ فقرة ٢ ثانيا ٤٣/٧٧ الخاص .ونـرى أنه فى حالة إشهار حق إرث ضد تركه المورث وقدم عنها (إعلام وراثة) الخاص به وبوفاته وورثته وكانوا موجودين على قيد الحياة وإن لـه سـند ملكية (مسجل) فإنه يكون قد توافر شرط استحقاق الميراث بالنسـبة لهـم طبقا للمواد ١، ٢ قـانون ٤٣/٧٧ الخـاص بـالميراث و م ١ ق ٦٢/٧١ الخاص بالتركات الشاغرة، ولا يستلزم الأمر الحصول على موافقـة بنـك ناصر أو مخاطبته وإعطاءه مهلة لتقـديم مسـتندات ويجـب السـير فـى الإجراءات بدون هذا الإجراء العقيم ، كما يجب عـدم تضـمين مشـروع المحرر تحفظ بنك ناصر إذا ما ظهر عدم جدية الاعتراض حتى لايتخـذها بنك ناصر ذريعة وسيفا مسلطا لتهديد أصحاب الشأن والظهور بمظهر المالك للعقار[١٦] , ويجب تعديل تعليمات الشهر العقارى والمنشور الفنـى ١٩٨٥/٢

١- ويمكن كحل ولاخذ موقف في مواجهة بنك ناصر بعمل دعوى مستعجلة (إثبات حالـة) وأن السورث مقيم بالخارج بعد التحقق من عنوانه وأنه علي قيد الحياة ويعلن عن طريق النيابة العامة والقنصلية وبعد صدور الحكم فيها ترفع دعوى عدم تعرض أمام المحكمة الابتدائية وتقدم فيها صورة من إثبـات الحالـة ويختصم في الدعوتين بنك ناصر , أو ترفع (دعوى ثبوت ملكية ومنع تعرض) عن تعطيـل المسير فـى إجراءات شهر العقار بالشهر العقارى , أو عمل شهر مؤقت للطلب ويعترض علي وضع التحفظ فإذا تبين لقاضى الأمور الوقتية أن بنك ناصر غير ذى صفة بالنسبة لعقار التعامل أمر بشهره بـدون وضـع ذلـك التحفظ مادام أن طالب شهر حق الإرث عن العقار قد قدم ما يثبت أحقيته من سند ملكية مشـهر وإعـلام ورثة خاص بمورثه وأنه وريثه عن العقار موضوع التعامل والتحفظ.

على هذا الأساس فيما يتعلق بتحفظ (بنك ناصر) . خاصة ان م ٥٣ مكرر ق ١٩٤٦/١١٤ سالفة الإشارة ، قد خلت من وجـوب تضـمين مشـروع المحرر أى تحفظات . ويجب على بنك ناصر ألا يتحفظ على (أى عقـار) حين يوجه إليه أى بلاغ، إلا بعد التثبت والتحقق، فقد يكون هذا(البلاغ كيدى) ليس من وراءه سوى (الانتقام) و لايجوز بأى حال إصدار التحفظ فـي (حالة وجود ورثة). إذ تنعدم هنا كل صفه لبنك ناصر، ويضحى معـه أى تصرف يصدر منه (تعسفا فى استعمال الحـق) يحـق معـه للمتضـرر (مطالب البنك بالتعويض عما يلحقه من جراء ذلك من أضرار).

منشور فنى ١٩٨٨/٥: يراعى قبول طلبات شهر القوائم الخاصة بالتركـات الشاغرة التى تقدم من فروع بنك ناصر الاجتماعى فى المحافظات المختلفـة والمعتمدة بأختام هذه القوائم بشعار الدولة عند تقديمها للقيد (كمشـروعات للمحررات) بعد نسخها على الورق الأزرق المدموغ والتوقيع عليهـا مـن الموظف المختص بالبنك.

٩٠- أحكام محكمة النقض فى التركات الشاغرة:

١ – أيلوله التركات الشاغرة إلى الدولة شرطه: تحقق بيت المال من تخلفها عن غير وارث المادتين ٤, ٦ ق ١٩٦٢/٧١) [طعن ٥٤/٢٦٢ ق جلسـة ١٩٧٨/٦/٣] .

٢ – اتخاذ الإدارة العامة لبيت المال (بنك ناصر) الإجراءات الواردة بمادة ٤, ٦ ق ١٩٦٢/٧١ واستناد الحكم فى قضائه على أن بنك ناصر الطاعن لم يقم بتلك الإجراءات وأن تركة المتوفى ليست شاغرة لا يلولتهـا للمطعـون

أو ترفع(دعوى عدم اعتداد بتحفظ بنك ناصر في مواجهة الأخير) ومواجهة مأمورية الشهر المختصة وأمين مكتب الشهر المختص ووزير العدل بصفتة الرئيس الأعلى لمصلحة الشهر العقارى أمام المحكمة الأبتدائية الواقع بدائرتها موضوع التحفظ حدث ذلك في (المسجل ٢٠٠٣/٨٥٥ إسكندرية).

عليهما بموجب حكم , مما لا يكون معه للبنك ثمة حق على العقار موضوع النـــزاع اســـتخلاص ســـائغ . [الطعنـــان ٢٧٣٩. ٥٩/٢٩٣٤ ق جلســـة ١٩٩٦/٦/٢٣].

٣ – أذا كان البين من مطالعة الحكم المطعون فيه أن المطعون عليه الثـــانى بصفته (وزير المالية) اختصم وبنك ناصر الاجتماعى (المطعـــون عليـــه الثالث) باعتبارهما يمثلان(بيت المال) لوفـــاة المســـتأجر الأصـــلى دون وارث, ويطلب المطعون عليه الثانى بصفته إخراجه من الدعوى لأنه لا يمثل بيت المال, وكان (بنك ناصر الاجتماعى) هو الممثل القانونى لـــه , فـــإن الدفع المبدى من المطعون عليه الثانى بصفته بعدم قبول الطعن استنادا إلـــى أنه ليس خصما حقيقا فى النزاع يكون فى محله .(طعن ٤٨/١٠١٧ ق جلسة ١٩٧٩/٢/١٤).

٤ – أوجب المشرع فى م ٤ ق ١٩٦٢/٧١ بشأن التركات الشـــاغرة التـــى تتخلف عن المتوفين من غير وارث, على الإدارة العامة لبيت المال اتخـــاذ الإجراءات اللازمة للتحفظ على الأموال الظاهرة للمتوفى, وأن تقـــوم علـــى وجه الاستعجال بإجراء التحرديات الإدارية للتحقق من صحة الـــبلاغ عـــن الوفاة, فإذا ظهر من هذه التحريات أن البلاغ (غير صـــحيح) (ألغيـــت) إجراءات التحفظ على أموال التركة , وإذا ثبتت صحته أصدرت بيانا بأســـم المتوفى من غير وارث ظاهر يجب نشره (مرتين) فى صحيفتين يوميتين (واسعتى الانتشار) على أن تمضى بين النشرة الأولى والنشرة الثانية مـــدة لا تزيد عن (خمسة أيام) , كما أوجب فى المادة منه على اللجنة المشـــكلة لحصر التركات الشاغرة وجردها أن تخطر قنصل الدولة التى ينتمى إليهـــا المتوفى لحضور عمليتى الحصر والجرد . لما كان ذلك وكان مؤدى هـــذين النصين أن المشرع أحاط أيلولة هذه التركات إلى الدولة بضـــمانات ترفـــع

العنت و الإرهاق على عاتق الورثة غير الظاهرين, فاشترط لذلك أن تكــون التركة (شاغرة), بمعن أن <u>تكون مخلفة عن متــوف مــن غيــر وارث</u> , واستلزم لاعتبارها كذلك : اتباع الإجراءات المنصوص عليها بالمادتين ٤ , ٦ سالفتى الأشارة . وكانت محكمة الموضوع فى حدود سلطتها فــى فهــم الواقع في الدعوى وتقدير الأدلة فيها – قد استخلصت من المستندات المقدمة لها, أن الطاعن لم يقم بتلك الإجراءات, وأن هناك ورثة ظــاهرين للمتــوفى صدر لصالحهم حكم فى الدعوى رقم ١٩٦٦/٥٨٤٩ مســتعجل أســكندرية قضى بطرد المطعون علية من عقار النزاع ورتب على ذلــك أن الطــاعن عجز عن اثبات أن التركة شاغرة, وبالتالى ليس ثمــة حــق علــى العقــار موضوع النزاع, وأن هذا النص لا يعد وأن يكون جدلا موضوعيا فى تقدير محكمة الموضوع للأدلة, وهو مالا يجوز أثارتــه أمــام محكمــة الــنقض.

(طعن ٥٤/٢٦٢ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٣).

٥- أن المقرر فى قضاء هذه المحكمة أن إنكار الورثة الذى يستدعى صدور حكم على خلاف الإعلام الشرعى يجب أن يصدر من وارث حقيقى ضد أخر يدعى الوراثة، (بنك ناصر الاجتماعى) لا يعتبر وارثا بهذا المعنى، وإنمــا تؤول إليه **التركة على أنها من الضوائع التى لا يعرف لها مالك**، لما كــان ذلك وكان لمحكمة النقض أن ترد لحكم لأسبابه الصحيحة طالما أنه انتهــى إلى نتيجة صحيحة فى القانون، وكانت دعوى الطاعن هى أبطــال الإعــلام الشرعى فيما ورد به من أن المطعون ضده ليس زوجا للمتوفاه، لطلاقه لها قبل وفاته وكان البنك الطاعن غير وارث لها، فإنه لا يجوز لــه أن يطلــب الحكم ببطلان ذلك الإعلام، ويكون النعى على الحكم المطعون فيه على غير أساس. (طعن نقضى ضريبى ٦٠/٣٤٠٢ ق جلسة ١٩٩٧/٢/١٩) .

(طعن ٥٩/٥٩ ق أحوال شخصية جلسة ١٩٩٠/٢/٢٧) (لم ينشر)

٦- أيلولة التركات الشاغرة (لبنك ناصر الاجتماعى) أثره: لهذا البنك (الصفة والمصلحة) فى الطعن على إعلام الورثة بطلب بطلانه لانطوائه على توريث من لا حق له سواء كان ذلك فى صورة دعوى مبتدأه، أو فى صورة دفع توصلا إلى أيلولة التركة الشاغرة إليه.

[طعن ٦١/٣٦ ق ٦٣/١٥٤ ق جلسة أحوال شخصية هيئة عامة جلسة ١٩٩٥/١٢/٢٥)

٧- (اشهاد الوراثة) (حجة) ما لم يصدر حكم على خلافة، إنكار الوارثة مناطة: صدوره من وارث، (بيت المال لا يعتبر وارثا)، وأيلولة التركات إليه باعتبارها من الضوائع التى لايعرف لها مالك واغفال حجية الإعلام الشرعى فى مواجهة (بيت المال) (مخالفة للقانون).

(طعن ٣٥/٢ ق أحوال شخصية جلسة ١٩٦٦/٥/١١)

(طعن ٣٢/٣٢ ق أحوال شخصية جلسة ١٩٦٦/٦/٢٩)

٧- (رئيس مجلس إدارة بنك ناصر الاجتماعى) هو (الممثل القانونى لبيت المال أمام القضاء فى مواجهة الغير (م ١٤ من اللائحه التنفيذيه للقانون ٦٦ / ١٩٧١ معدل بقانون ٦٠ / ١٩٧٥)

إختصاص وزير المالية فى الطعن بالنقض باعتباره ممثلا له (غير مقبول).

(طعن ٤٨/١٠١٧ ق جلسة ١٩٧٩/٢/١٤) وأختصام (مدير) بنك ناصر (غير مقبول) (طعن ٧٦٨٤ / ٧٥ ق جلسة ١٢ / ٤ / ٢٠٠٦) .

٩- (ضم الإدارة العامة لبيت المال، للهيئة العامة لبنك ناصر الاجتماعى، اختصاص تلك الإدارةبحصر التركات الشاغرة وجردها وتخويل مجلس إدارة البنك وحده سلطة بيع عناصر التركة. قيام مجلس الإدارة بتحديد شروط البيع وتفويض رئيسه فى إجرائه أثره التزام رئيس المجلس باتمام البيع وفقا لتلك الشروط. مخالفته أثره: عدم نفاذ التصرف الصادر منه ولايتم البيع به طبقا

للمواد ٤، ٦، ٧، ٨، ٩، ق ٧١/٦٢ بشأن التركات الشاغرة ولائحته التنفيذية، المادة الأولى من القرار الجمهورى ٧١/٢٩٣٧ ق ٦٣/٦١ بشأن الهيئات العامة).

(طعن ٥٨/٢٥٢٣ ق جلسة ١٩٩٤/١١/١)

١٠- بيت المال (بنك ناصر الاجتماعى) لايعتبر (وارثا). أيلولة التركات إليه باعتبارها من الضوائع التى لايعرف لها مالك، اغفال (صحة الإعلان) فى مواجهة بيت المال (بنك ناصر الاجتماعى) (مخالفة للقانون).

[طعن ٣٥/٢ ق أحوال شخصية جلسة ١٩٦٦/٥/١١]

١١- بصدور حكم المحكمة الدستورية فى القضية رقم ٢٢/٤٥ ق دستورية بجلسة ٢٠٠٣/٤/١٣ والمنشور بالجريدة الرسمية العدد ١٧ تابع بتاريخ ٢٠٠٣/٤/٢٤ **أصبح (التقادم فى الميراث لبنك ناصر ٣٣ سنة) وليس ١٥ سنة وأصبح متساويا كشخص اعتبارى فى ذلك مع الأشخاص الطبيعيين طبقا (للمادة ٩٧٠ مدنى)** حيث ألغيت م ١/٢ من القرار الجمهورى بالقانون ٦٢/٧١ معدل بالقانون ١٩٧١/٣١ بشأن التركات الشاغرة والتى كانت تقرر أن [ينقضى كل حق يتعلق بالتركة ولو كان سببه الميراث بمضى ١٥ سنة تبدأ من تاريخ النشر المنصوص عليه بالمادة الرابعة من ذات القرار] وعللت المحكمة عدم مسئوليتها بأنه مخالف للمادتين ٣٤، ٤٠ من دستور جمهورية مصر الدائم الصادر سنة ١٩٧١ و م ٩٧٠ مدنى والتى تقضى بدوام الحيازة بالتقادم فى الميراث مدة ٣٣ سنة وليس ١٥ سنة وبذلك أصبح بنك ناصر على قدم المساواة مع الأشخاص الطبيعيين فى التملك بالحيازة بالتقادم الطويل بالنسبة للميراث ٣٣ سنة وأن إلغاء هذا (التمييز) الذى كان معطى لبنك ناصر يحقق العدالة والمساواة أمام القانون بالنسبة لجميع الأفراد سواء اعتباريين أم طبيعين.

١٢- موت المرتد عن الاسلام لا يرثة أحد. أيلولة تركتة إلى بنــك ناصــر الاجتماعى بوصفة ممثلا لبيت المال. الإعلام الشرعى المخالف لذلك ليس له (حجية).(**طعن ٥٦/٧٩ ق أحوال شخصية جلسة ١٩٩١/١/١٥**) .

١٣- أيلولة التركات الشاغرة إلى الدولة <u>شرطة:-</u>

١) أن تتخلف عن متوفين من غير وارث.

٢) واتخاذ الادارة العامة لبيت المال (بنك ناصر الاجتماعى) الاجــراءات المنصوص عليها فى المادتين ٤ ،٦ من القرار رقم ١٩٦٢/٧١ .استناد الحكم فى قضائه على الطاعن - بنك ناصر - لم يقم بتلك الاجراءات، وأن تركــة المتوفى ليست شاغرة لأيلولتها للمطعون عليهما بموجب حكم ممــا لايكــون معه للبنك ثمه حق على العقار موضوع النزاع - استخلاص سائغ.

(**الطعنان ٢٧٣٩، ٢٩٣٤ /٥٩ ق جلسة ١٩٩٦/٦/٢٣**) **السـنة ١٩٤٧ ص ١٩٨٥.**

٩١- تحفظ الأملاك المستردة :-

يقدم طلب لجهة الأملاك المستردة (ببيان خضوع عقار التعامل لها من عدمه) يرفق معه الآتى:-

١- خريطة مساحية رقم (   ) مقياس رسم (١/١٠٠٠).

٢- العقد المسجل سند الملكية.

٣- شهادة عقارية من قسم الشهادات العقارية بمكتب الشهر المختص.

٤- صورة رسمية من إقرار رسمى (بشطب حق الامتياز).

المصادرة

٩٢- سند المصادرة

(قرار أو حكم نهائى بالمصادرة) ينقل الملكية إلى الدولة – ولا يحتاج (شهر) لأنه من (أعمال السيادة) [م ٢٨٩ ت. ش ٢٠٠١].

٩٣- إجراءات بحث طلب الشهر :- (فنى ٢٠٠١/٦) :-

لا يبحث فيه ملكية أو تكليف، ويكتفى بذكر أن العقار آلت ملكيتة إلى الدولة بطريق (المصادرة) مع ذكر أسم المالك السابق، وقرار أو حكم المصادرة (م ٣٩٠ ت. ش ٢٠٠١). مع عدم المطالبة ببيان رقم وتاريخ عدد الوقائع المصرية التى تم النشر فيه.

٩٤- التصرفات الصادرة من المالك قبل حصول المصادرة: – (م ٣٩١ ت.ش ٢٠٠١).

أ) حالة توثيق العقد النهائى من البائع بتوقيعة عليه:-

يرفق معه عند شهره:-

١- العقد الابتدائى موضوع الصفقة.

٢- القرار الصادر من الجهة المختصة بالاعتداد بالتصرف موضوع العقد الابتدائى ويؤشر بمشروع المحرر بهذين المستندين.

ب) حالة عدم توثيق العقد النهائى من البائع:-

تقوم الجهة المختصة بإتمام هذا التعاقد.

ج) إذا كان موضوع التعامل – فى الحالتين السابقتين أرض زراعية:-

يطبق إلى جانب ما سبق ذكره الآتى:-

إذا كان التصرف يزيد عن ٥٠ فدان يطلب بتقديم شهادة من إدارة الاستيلاء بالهيئة العامة للإصلاح الزراعى بين بها قرار وتاريخ اعتداد الهيئة

بالتصرف أو صورة رسمية من قرار اللجنة القضائية للإصـــلاح الزراعـــى بالاعتداد بالتصرف ورقم وتاريخ القرار ولا يطلب ما سبق إذا كان مشروع المحرر وثق قبل ١٩٦٩/٧/٢٣ من البائعين وإذا كان التصرف صادر مـــن الخاضعين للحراسة يجب (موافقة الحراسة على التصرف) ويراعى موافاة (الهيئة العامة للإصلاح الزراعى)   (بكل محرر) (يتم شهره).

٩٥ – تصرفات هيئة الإصلاح الزراعـــى فـــى الأراضـــى المصـــادرة (م ٣٩٢/٣٨٥ ت.ش ٢٠٠١) (سواء بيع أو استبدال).

يلزم تقديم الآتى:–

١– صورة رسمية من قرار مجلس إدارة الهيئة بالموافقة على الصفقة.

٢– يكتفى فى بحث الملكية الإشارة إلى رقم وتاريخ قرار الاستيلاء الـــذى آلت بموجبه ملكية الأرض المتصرففيها إلى الدولة ورقم وتاريخ وجهة شهره . **أما بالنسبة للبائعين و المتبادلين مع الهيئة** فيجب بحث الملكية والتكليف بالنسبة لهم .

التأميم

جميع البنوك والشركات التى يصدر قانون بتأميمها تؤول ملكيتها إلى (الدولة). وتقوم بالأشراف عليها جهة فتحدد بقرار جمهـــورى أو وزارى ويكـــون إدماج إى بنك أو شركة فى نظيرها بقرار جمهـــورى أو وزارى (م ٣٩٢ ت. ش ٢٠٠١) . قوانين وقرارات التأميم سالفة الإشارة هى قرارات إدارية واجبة الشهر طبقا م ٩ ق ١٩٤٦/١١٤ يؤدى (شهرها) إلى نقل ملكيتهـــا إلى الجهة الصادر لصالحها التأميم.

٢٧٦– مستندات شهرها هى (م ٣٧٤ ت. ش ٢٠٠١).

١) قائمة وكشف ملحق به بيان الأصول العقارية للجهة المؤممة.

٢) مكلفة بورود العقار فى تكليف الجهة المؤممة وقت صدور قرار التأميم.

الفصل العاشر

٩٧- الجمعيات والمؤسسات الخاصة والهيئات الأهلية العاملة فى ميدان رعاية الشباب وشركات ومشروعات الإستثمار

٩٨ – أحكام عامة: -

١ – لا يجوز للجمعية أن يكون لها حقوق ملكية على العقارات إلا بالقدر الضرورى لتحقيق غرض إنشائها ما لم تحصل على أذن بذلك من الجهة الإدارية المختصة (م ٤١٧ت. ش ٢٠٠١).

ولا يسرى هذا الحكم على جمعيات الرعاية الاجتماعية, والجمعيات الثقافية **ويقصد بالرعاية الاجتماعية** : توفير الخدمات الصحية والاجتماعية والفنية للأفراد أو الأسر أو المجتمع (خاصة الأمومة والطفولة والمسنين) **وتعتبر جمعية ثقافية** : كل جمعية غرضها النهوض بالعلوم والفنون والأداب

٢ – يتحدد نوع الجمعية بالنظر إلى نظامها الأساسى (م ٤١٨ ت. ش ٢٠٠١).

٣ – الجمعيات ذات الصفة العامة لا يسرى عليها قيد (الأهلية) ويصدر باعتبار (جمعية عامة) (قرار جمهورى) (٤١٩ ت. ش ٢٠٠١).

٩٩ – الجمعيات

١ – **تعد جمعية** طبقا ق ١٩٦٤/٣٢: كل جماعة ذات تنظيم مستمر لمدة معينة أو غير معينة تتألف من (عشر أفراد) على الأقل, أو شخص اعتبارى لغرض غير الحصول على ربح مادى.

وكل جمعية تنشأ مخالفة للنظام العام والآداب أو تمس شكل الحكم تكون (باطلة) (م ٤٢٢ ت. ش ٢٠٠١).

٢– تشهر الجمعية بقيدها فى السجل الخاص بذلك بالجهة الإدارية المختصة (م ٤٢٣ ت. ش ٢٠٠١).

٣– يسرى على تعديل نظام الجمعية ما سبق ذكره، ويجب شهره وإلا عد كأن لم يكن (م ٤٢٣ ت . ش).

٤- للجهة الإدارية المختصة إدماج أكثر من جمعية لتماثل الغرض أو توحيد الإدارة أو تنسيق الخدمات ويصدر بالإدماج (قرار مسبب) (م ٤٢٥ ت. ش ٢٠٠١).

٥- يمثل الجمعية (رئيس مجلس الإدارة) أمام الجهات الإدارية والقضاء، ويقوم بالتوقيع على (العقود) ويقوم بالعمل فى غيابه شخص يمثله طبقا لنظام الجمعية (م ٤٢٦ ت. ش ٢٠٠١).

٦- تعد جمعية عامة كل جمعيه غرضها (الصالح العام) بموجب (قرار جمهورى)، وتسحب الصفة العامة أيضا بموجب قرار جمهورى (م ٤٢٧ ت.ش ٢٠٠١).

- المؤسسات الخاصة: -

١ - تنشأ(المؤسسات الخاصة) بتخصيص(مال)لمدة(غير معينة) لعمل إنسانى أو دينى أو علمى أو فنى أو أى عمل من أعمال البر والرعاية الاجتماعية أو النفع العام دون غرض الربح المادى(م ٤٢٨ ت. ش ٢٠٠١).

٢ - تخفيض (المال) لإنشاء المؤسسة (بسند رسمى أو وصية) الذى يعد دستور المؤسسة أن يشتمل على الآتى (م ٤٢٩ ت. ش ٢٠٠١).

أ - أسم المؤسسة وميدان نشاطها ونطاق عملها ومركز إدارتها بشرط أن يكون بمصر.

ب - غرض إنشائها.

ج - الأموال المخصصة لهذا الغرض.

د - نظام إدارة المؤسسة وأسم مديرها.

٣ - يجوز العدول عن سند إنشاء المؤسسة بسند آخر قبل شهرها (م ٤٣٠ ت. ش٢٠٠١).

٤ – لا يثبت (الشخصية الاعتبارية) للمؤسسة إلا (بشــهر نظامهــا) (م ٤٣١ ت. ش ٢٠٠١).

٥ – يدير المؤسسة (مدير) يمثلها (م ٤٣٢ ت. ش ٢٠٠١).

٦ – يجب الرجوع إلى شهر نظام أى مؤسسة قبل السير فى إجراء تسجيلها (م ٤٣٥ ت. ش ٢٠٠١).

٧ – المستندات المطلوبة لشهر المؤسســة هــى: "م ٤٣٦ ت . ش ٢٠٠١".

أ – صورة رسمية من نظام الجمعية الأساسى، أو سند إنشائها مؤشر عليــه من الجهة الإدارية المختصة.

ب – عدد الوقائع المصرية الذى تم فيه شهر ملخص قيد هذا النظــام لــدى الجمعية الإدارية المختصة.

ج – صورة رسمية من محضر اجتماع الجمعية العمومية للجمعة أو مجلس إدارتها بانتخاب رئيس مجلس الإدارة أو ثانية مع التصديق على توقيع رئيس مجلس الإدارة.

د – صورة رسمية من محضر اجتماع مجلس الإدارة بتفويض شخص ما فى القيام بالتصرف القانونى.

هــ – صورة من قرار مجلس الإدارة بالموافقة على التصرف ومصدق على توقيع رئيس مجلس الإدارة .

و – صورة رسمية من الجهة الإدارية المختصة بتعيــين (مــدير مؤقــت للجمعية أو المؤسسة).

ى – تقديم صورة طبق الأصل من قرار الجهة الإدارية المختصة (بتعــين مصفى على الجمعية أو المؤسسة).

٨ – عند صدور قرار من الجهة الإدارية (بإدماج) أكثر من جمعية يوقف إجراءات شهرها حال اخطارها بذلك (م ٤٣٧ ت. ش ٢٠٠١).

٩ – **تشهر قرارات إدماج الجمعية** أو المؤسسة الخاصة والمتضمنة حقوق ملكية عقارية, كما يتم التأشير بمضمون القرار على هامش سند ملكية الجمعية أو المؤسسة المدمجة وحلول الجمعية أو المؤسسة المندمجة فيها محلها. (م ٤٣٨ ت. ش ٢٠٠١).

– الهيئات الأهلية العاملة بميدان رعاية الشباب: –

يقصد بها : كل جماعة ذات تنظيم مستمر تتألف من أشخاص طبيعيين أو اعتباريين لا تستهدف الكسب المادى وغرضها تحقيق الرعاية للشباب (م ٤٣٩ ت . ش ٢٠٠١).

١ – تعد الهيئات الأهلية لرعاية الشباب (هيئات خاصة ذات نفع عام) ويكون لها (الشخصية الاعتبارية) بمجرد شهر نظامها (م ٤٤٠ ت. ش ٢٠٠١) **وتتمتع هذه الهيئات بامتيازات (السلطة العامة) الآتية: –**

أ – عدم جواز الحجز على أموالها إلا استيفاء للضرائب ورسوم الدولة.

ب – عدم تملك أموالها بالتقادم.

ج) جواز نزع الملكية للمنفعة العامة لصالح الهيئة.

٢– يحدد نظام الهيئة (المشهر) من له حق تمثيلها واختصاصاته وسلطاته. (م ٤٤١ ت. ش ٢٠٠١).

– شركات ومشروعات الاستثمار:–

(ق ١٩٩٧/٨ بضمانات وحوافز الاستثمار).

طبقا م ١٢ ق ١٩٩٧/٨ و م ٢٠ من لائحته التنفيذية:

للشركات الخاضعة لإحكامه حق (تملك أراضى البناء والعقارات المبنية اللازمه لمباشرة نشاطها والتصرف فيها، أيا كانت جنسية الشركاء أو محال إقامتهم أو نسب مشاركتهم.

بشرط تقديم (شهادة من الهيئة العامة للاستثمار) بتحديد مجال النشاط المختص به وتاريخ بدء الإنتاج أو مزاولة النشاط، ورقم وتاريخ القيد بالسجل التجارى للشركات المنشأة اعتبارا من ١٩٩٧/٥/١٢ (تاريخ العمل بقانون ضمانات وحوافز الاستثمار) أو تقديم (صحيفة الاستثمار) المنشور بها عقد التأسيس أو النظام الأساسى، أو صورة رسمية من القيد بالسجل التجارى بالنسبة للشركات المنشأة (قبل) العمل بأحكام قانون ضمانات وحوافز الاستثمار رقم ٩٧/٨ بدون اشتراط تقديم (موافقة الهيئة العامة للاستثمار).

(فنى ١٩٩٨/٥) وبالنسبة للتوثيق يجب أن تكون عقود تأسيس الشركات قد تمت مراجعتها واعتمادها بمعرفة الهيئة العامة للاستثمار طبقا لنماذج العقود والأنظمة الأساسية التى يصدر بها قرار من رئيس مجلس الوزراء وذلك قبل التصديق عليها وسداد رسم تصديق ٤/١ % من قيمة رأس المال المدفوع بحد أقصى مقداره خمسمائة جنية أو ما يعادلها من النقد الأجنبى بصرف النظر عن مكان التصديق (بمصر أو بالخارج) ويسرى ما تقدم على كل تعديل فى نظام الشركة.

وزارة العدل

الشهر العقارى والتوثيق

الهيئه العامه للبحوث القانونيه

منشور فنى رقم (٨) بتاريخ ٢٨ / ٤ / ٢٠٠٧

الى مكاتب الشهر العقارى ومأموريات ومكاتب التوثيق وفروعها والإدارات العامه بالمصلحه بالمنشورين الفنيين رقمى (٣٠) بتاريخ ٢٧ / ٧ / ١٩٩٦ ، (٣٧) بتاريخ ٨ / ١٠ / ١٩٩٦ أحكام القانون ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ بتنظيم تملك غير المصريين للعقارات المبنيه والأراضى الفضاء ،

والمنشورات أرقام (١) بتاريخ ٩ / ١ / ٢٠٠١ (٦) بتاريخ ٤ / ٦ / ٢٠٠٣ ،(٦) بتاريخ ٢٠٠٤ باذاعة قرارى السيد رئيس الجمهوريه رقمى ١٥٢ لسنة ٢٠٠١ ، ٣٣٠ لسنة ١٩٩٦ بشأن تحديد المناطق الاستراتيجيه ذات الأهميه العسكريه من الأراضى الصحراويه تعد الخاصه بها ،

والمنشور الفنى رقم (٥) بتاريخ ٢٤ / ٥ / ٢٠٠٥ بإذاعة قرار رئيس الوزراء رقم ٥٤٨ لسنة ٢٠٥ بشأن إنتفاع غير المصريين بوحدات الإقامه فى بعض المناطق ،

ان الماده الثانيه من القانون رقم ٢٣٠ لسنة ١٩٩٦ سالف الذكر قد حددت الشروط التى بما يجوز لغير المصريين تملك العقارات المبنيه أو الأراضى الفضاء أو الإستثناء من بعضها اجازت لمجلس الوزراء ان يضع شروطا وقواعد خاصه بالتملك فى المناطق السياحيه او المجتمعات العمرانيه الجديده التى يحددها ،

فقد صدر قرار السيد الدكتور رئيس الوزراء رقم ٣٥٠ لسنة ٢٠٠٧ وتم نشره بالجريده الرسميه رقم (٨) بتاريخ ٢٢ / ٢ / ٢٠٠٧ ويعمل به اعتبارا من تاريخ نشره بالجريده الرسميه ٠

وقرر

(الماده الاولى)

عند الاخلال بالتصرفات التى تمت قبل تاريخ العمل بالقانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥ المشار اليه يكون للشركات والمنشأت الحق فى تملك الاراضى والعقارات اللازمه لمباشرة نشاطها فيه أيا كانت شركاء أو مساهمين أو محال أو نسب مشاركتهم فى رأسمالها فيما عدا الأراضى المحدده بالمادتين الثانيه والثالثه ٠

(الماده الثانيه)

يجوز للشركات والمنشأت تملك او ان يكون لها حق الانتفاع بالاراضى والعقارات فى المناطق الاتيه ٠

- المناطق المتاخمه لتأمين الحدود الدوليه لجمهورية مصر العربيه :-
- الحدود الغربيه طبقا لقرار رئيس الجمهوريه رقم ٦٠ لسنة ١٩٨٦ ٠
- الحدود الجنوبيه طبقا لقرار رئيس الجمهوريه رقم ٤١٣٢٩٨ لسنة ١٩٨٨
- الحدود الشرقيه طبقا لقرار رئيس الجمهوريه رقم ٢٩٨ لسنة ١٩٩٥ ٠
- الجزر الواقعه بالبحر الاحمر والبحر المتوسط ٠
- المناطق الأثريه ونطاقات امنها ٠
- المحميات الطبيعيه ٠
- حرم ساحل البحر الاحمر والمتوسط وقناة السويس طبقا لقانون البيئه رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ المشار إليه الطرق بأنواعها وحرم هذه الطرق وفقا لقانون الطرق رقم ٨٤ لسنة ١٩٦٨ المشار اليه ٠

(الماده الثالثه)

لا يجوز للشركات والمنشأت تملك أى أراضى أو عقارات بشبه جزيرة سيناء بما فيها الأراضى الواقعه بها التى تدخل فى الحيز الجغرافى لمحافظات السويس والاسماعيليه وبورسعيد .

(الماده الرابعه)

ما عدا الأراضى المنصوص عليها فى الماده الثانيه للشركات والمنشأت أستغلال الاراضى والعقارات بشبه جزيرة سيناء عن طريق حق الانتفاع فقط وبالشروط التاليه : -

ابرام عقد انتفاع محدد المده ما بين سنة الى ٩٩ سنه مع الجهه صاحبة الولايه على الأرض بالطبيعه كل نشاط ويجوز تجديد هذه المده مماثلة بالاتفاق .

- الحصول قبل تخصيص الأرض إبرام عقد الإنتفاع على الموافقات اللازمه من (وزارة الدفاع – وزارة الداخليه – هيئة الأمن القومى – المحافظه المختصه) .

تؤول المبانى المقامه على الأراضى الممنوحه بموجب الإنتفاع فى نهاية مدته إلى الجهه عليه المالكه للأرض .

الماده الخامسه

أجهزة الدوله كل فيما يخصه تنفيذ أحكام هذا القرار بالتنسيق مع الجهات المختصه .

الماده السادسه

يعمل بهذا القرار من تاريخ نشره بالجريد الرسميه يلغى ما يخالف أحكامه لأحكام هذا القرار يتعين الإلتزام بالأتى : -

يستبدل ببعض الفقره الأولى من الماده (٤٤٦) من تعليمات الشهر طبعة ٢٠٠١ ، وتنفيذا لأحكام الماده (١٢) من القانون رقم ٨ لسنة ١٩٩٧ بإصدار قانون ضمانات وحوافز الإستثمار المعدله بالقانون رقم ٩٤ لسنة ٢٠٠٥ يكون للشركات والسندات لأحكام القانون الحق فى تملك الأراضي والعقارات اللازمه لمباشرة نشاطها أو التوسع فيه أيا كانت الشركاء أو المساهمين أو محال إقامتهم أو نسب مشاركتهم أو مساهمتهم وذلك عدا الأراضى والعقارات الأتيه :- .

ولا يجوز للشركات والمنشأت تملك أو أن يكون لها حق الإنتفاع بالأراضى والعقارات الواقعه فى المناطق الأتيه : -

١- المناطق الإسترتيجيه ذات اللائحه الإستراتيجيه العسكريه المحدده بقرار رئيس الجمهوريه رقم ١٥٢ لسنة ٢٠٠١ والقانون رقم ٧ لسنة ١٩٩١ .

٢- المناطق المتاخمه لتأمين الحدود الدوليه لجمهورية مصر العربيه (الحدود طبقا لقرار رئيس الجمهوريه رقم ٦٠ لسنة ١٩٨٦ ، الحدود الجنوبيه طبقا لقرار رئيس الجمهوريه رقم ٤١٣ لسنة ١٩٨٨

٣- - الحدود الشرقيه طبقا لقرار رئيس الجمهوريه رقم ٢٦٨ لسنة ١٩٩٥أ).

٤- الجزر الواقعه بالبحر الأحمر والبحر المتوسط . .

٥- المناطق الأثريه ونطاقات أمنها .

٦- المحميات الطبيعيه .

- حرم ساحل البحر الأحمر والمتوسط وقناة السويس طبقا لقانون البيئه رقم ٤ لسنة ١٩٩٤ المشار إليه الطرق بأنواعها وحرم هذه الطرق وفقا لقانون الطرق رقم ٨٤ لسنة ١٩٦٨ المشار اليه .

لا يجوز للشركات والمنشأت تملك أى اراضى أو عقارات بشبه جزيرة سيناء بما فيها الأراضى الواقعه بها التى تدخل فى الحيز الجغرافى لمحافظات السويس والاسماعيليه وبورسعيد .

ما عدا الأراضى المنصوص عليها فى الماده الثانيه للشركات والمنشأت إستغلال الأراضى والعقارات بشبه جزيرة سيناء عن طريق حق الإنتفاع فقط وبالشروط التاليه : -

ابرام عقد انتفاع محدد المده ما بين سنة الى ٩٩ سنه مع الجهه صاحب الولايه على الأرض بالطبيعه كل نشاط ويجوز تجديد هذه المده مماثلة بالإتفاق .

- الحصول قبل تخصيص الارض ابرام عقد الانتفاع على الموافقات اللزمه من (وزارة الدفاع – وزارة الداخليه – هيئة الامن القومى – المحافظه المختصه) .

تؤول المبانى المقامه على الاراضى الممنوحه بموجب الإنتفاع فى نهاية مدته الى الجهه عليه المالكه للأرض .

ثانيا:- يلغى ما يخالف ذلك من تعليمات سابقه .

ثالثا:- على الإدارات العامه للتفتيش الفنى والساده أمناء المكاتب والأمناء المساعدين ورؤساء مأموريات الشهر العقارى تنفيذ ذلك بكل دقه .

لذا يقتضى العلم بما تقدم ومراعاة تنفيذه

الاداره العامه للبحوث القانونيه **الأمين العام المساعد** **الامين العام**

رئيس القطاع

١٠٠ :- بيع املاك الدوله الخاصه

١٠١- (س) هل يجوز التصرف في أموال الدولة الخاصة ؟

(**يجوز**) التصرف في (أملاك الدولة الخاصة) طبقا (م ٩٧٠ مدني معدلة بقانون ٥٥/١٩٧٠) .

١٠٢- خصائصه :

(١) إن مال مملوك للدولة ملكية خاصـــة : فمعيار التفرقة بينه وبين أملاك الدولة العامة , أنه غير مخصص (للمنفعة العامة) فإذا زالت عــن أمـــلاك الدولة العامة خاصية (المنفعة العامة) أصبحت (خاصة) يجوز التصرف فيها .

(٢) **أنه** (**عقد** رضائي) يتم بتوافق أرادتين علي المبيع والـــثمن وشـــروط التعاقد (بين الدولة والفرد) والوارده (**بكراســـة الشـــروط**) المســـماه (**قائمة شروط البيع**) فهى قانون المتعاقدين . (أيجاب) يصدر من الفـــرد وقبول يصدر من الدولة (مطابق) (للإيجاب) فالإعلان عن البيـــع في الجرائد والمجلات والإذاعة والتلفزيون بعد (مجرد إبداء الرغبـــة فـــي التعاقد) , وهو (عرض) وليس (إيجابا) يتم به التعاقـــد إذا مـــا صـــادفه (قبول) , وانما هو (دعوة إلي التعاقد) ,وليس (إيجاب ملزم) , مـــا لـــم يقترن بميعاد القبول , والقبول هنا يتم (برسو المزاد علي أفضل عطـــاء إذا كان (كمزايدة) (وسقوطه للعطاء الأقل) . أو (الاتفاق علي شروط العقـــد وتحريره إذا كان /(ممارسه) (والتصـــديق علـــي البيـــع ممـــن يملكـــه) (م ٩٩ مدني) (طعن ٥٦٩/٣٤ ق /جلسة ١٢) (طعن١٢/٦/١٩٦٩) وان طرح مناقصه (ليس إيجابا) وانما هو (مجرد دعوه إلي التعاقد) الإيجـــاب يصدر ممن تقدم بعطائه بالشروط المبنية والقبول يتم بالموافقة علي العطـــاء

متي صدرت ممن يملكها (طعـن نقـض تجـاري ١٠١٥/٥٥ ق جلسـة ١٩٩٢/٥/١١)٠ وان تقديم العطاء (ايجاب) ممن قدمه , وارساء المزاد او المناقصه (قبول ممن يملكه) أثـره :- (انعقاد العقد) استخلاص تلاقـي الايجاب والقبول واقع تستقل به (محكمة الموضوع) متى كان سائغا (طعن نقض تجارى ١٤٦٧ / ٥١ ق جلسة ١١ / ١٠ / ١٩٩٠) .

(٣) **أنه عقد شكلي** : يلزم (التصديق عليه ممن يملكه) , هذا التصديق هو (قبول البيع) لكي يعد العقد (منعقدا تاما) , وبدون هذا التصديق يعد البيع ق (غير بات) , كما تظل الأرض (علي ملك الدولة) ويراجع الطعون الاتية (طعن ٤٤/٤٦٨ ق جلسـة ١٩٧/١١/٩) (طعـن ٥٣/٣٥٦ ق جلسة ٥٥/٢١١١ ق جلسة ١٩٩٠/٤/٢٢) لم ينشر (طعـن ٦٢/٥٦١٨ ق جلسة ٢٠٠٠/١/١٨) . فالقبول بارساء المزاد اذا لم يصدق عليه عد معلـق علي (شرط واقف) هو (حصول التصـديق) ان وقـع (تـم العقـد) (م ١/٢٦٥ مدني) ذلك أن (التصديق) شرط (للاعتداد بالقبول) , وللتصديق ؟(أثر رجعي) ينسحب الي (وقت العقد) وليس من تـاريخ التصـديق (م ٢٧٠ مدني) فاذا لم يتم التصديق على العقد عد منعدما٠لا وجود لـه م ٢٦٨ مدنى فايداع مبلغ المزاد التأمين أو ٠, رسو المزاد) , (لا يتم به العقـد) , وانما هو (ايجاب من الرأسي عليه المزاد) , أما (القبول) فلا يتم ركنه فيها الا (بالتصديق علي البيع من وزير المالية) وأصبح (للسيد / المحافظ فـي نطاق محافظته بعد موافقة اللجنة التنفيذية للمحافظة) هـذا اذا كـان عقـار التعامل (داخل الزمام) اما اذا (كان خارج الزمام) فيكون (لرئيس مجلس ادارة احدي هذه الهيئات) اذا كان تابعا لها وهي (الهيئة العامة للمجتمعـات العمرانية , جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة) وكان في الماضـي لوزير المالية طبقا (م ٨ , ١٧ , ١٨ من شروط أمـلاك المبـري الحـرة

الصادر ١٩٠٢/٨/٣١) وأصبحت حاليا حسب ما اذا كانت عقار التعامل (داخل أو خارج الزمام) علي النحو الذي أشرنا إليه .

وأنظر الطعون التالية (طعن ٣٤/٤٤٧ ق جلسة ١٩٦٨/١٠/٢٩) (طعن ٥٧/٢٦٨٩ ق جلسة ١٩٩٢/١٢/١٠) . (ورسو المزاد وايداع مبلغ التأمين وسدلد باقي الأقساط مجرد (ايجاب) من الرأسي عليه المزاد – عدم حصول التصديق ممن يملكه مؤداه : بقاء الأرض علي ملك الدولة , وان دفع التأمين شرط لازم لدخول المزايده وقبوله لا يمنع من استعمال حقها في رفض العطاء المقدم من دافعه.وأنظر (الطعن ٢٩/١١٢ ق جلسة ١٩٦٤/١١/٩) اعتماد السعر الذي تبدأ به المزايدة لا يغني عن اعتماد ارساء المزاد) و (الطعن ٣٢/٢١٣ ق جلسة ١٩٦٦/١٢/٦)

(قرارا اعتماد البيع الصادر من مصلحة الأملاك – الغاؤه بحكم من محكمة القضاء الاداري أثره : اعتبار العقد) (لم ينعقد أصلا) .

وان للوائح وشروط قائمة المزاد (كراسة الشروط) تكفل بيان كيفيه تمام القبول وارساء المزاد . وجوب الرجوع اليها دون غيرها من أحكام القانون المدني . التي تعتبر من القواعد المكملة فلا يلجأ اليها إلا عند عدم الاتفاق علي قواعد خاصة (طعن ٢٩/١١٢ ق جلسة ١٩٦٤/١/٩) وموافقة وزير الإسكان علي تخصيص شقة النزاع للطاعن لا ينعقد بها بيع بات عله ذلك (طعن ٩١٨ / ٥٣ ق جلسة ١ / ٢ / ١٩٩٠) .

<u>كما أن سداد باقي الثمن أو جزء منه :</u>

يسوغ (قبوله) علي أنه (علي سبيل الأمانة) طبقا (م ١٩ من منشور بيع أملاك الميري الصادر ١٩٠٢/٨/٢١) ويراجع الطعون (طعن ٤٤/٤٦٨ ق جلسة ١٩٧٧/١١/٩) (طعن ٥١/٩٨٩ ق جلسة ١٩٨٦/١/٢) ويراجع الطعون (طعن ٦٤/٧٩٣٤ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/٤) .

وهو (بيع شكلي) أيضا لان (الثمن) فية يتحدد بمعرفة (لجـان إداريـة مشكلة) , كما أن (الجهة الإدارية) تخضع لشروط معينة : كـأن تشـترط إقامة مشروع ذي نفع عام أو ممارسة نشاط معين .

(طعن ٩١٨٠/٥٣ ق جلسة ١/٢/١٩٩٠) .

٤- البيع بالمزاد العلنى لاحتمان فيه للعيوب الخفيه (م ٤٥٤ مدنى) (طعن ٤٠٥٦ / ٦٥ ق جلسة ٢١ / ١١ / ٢٠٠٦) .

١٠٣- أشكاله :

وبيع أملاك الدولة الخاصة **بأخذ أحد أشكال ثلاثة :**

أ- بيع بالمزاد العلني : و(القبول) هنا يتم برسو المزاد علي صاحب العطاء الأفضل (طبقا م ٩٩ مدني) . غير أنه إذا تضمنت شروط المـزاد أحكـام خاصة واردة (بكراسة الشروط) (التي هي بمثابة عقـد بيـع ابتـدائي) (بضرورة التصديق من جهة معينة) وجب إعمال تلك الأحكـام باعتبارهـا (قانون المتعاقدين) (طعن ١٢٩٣/٥٤ ق جلسة ١٦/٣/١٩٨٦).

ب- البيع بموجب عطاءات داخل مظاريف : وينطبق عليه نفس شروط البيع بالمزاد , باستثناء (سرية العطاءات) , وهنا يظل المزايد عطاءه قائما حتى (فض المظاريف ويتقرر إرساء المزاد علي أفضل عطاء) . فإذا رسا علي (عطائين بسعر واحد) يقوم رئيس القومسيون (بعمل قرعه علي أيهما يتم الرسو عليه) ويعمل بذلك (محضر) , فإذا رفض العطاء (يرد التأمين مع الفوائد) .

ج- البيع بطريق الممارسة : ويكن (لشاغلي الأرض) بشرط : أن يكـون (مصري) , وألا تزيد المساحة المتصرف فيها عن خمسة أفدنة , كما يجوز تقسيط الثمن , وفي هذه الحالة لا يجوز التصرف في الأرض الا بعد (سدادا كامل الثمن) .

(٤) انه عقد مشروط : وهو (شرط التصديق عليه ممن يملكه) والذي علق علي قيامه (العقد) وإلا أصبح العقد (غير بات) و(غير ملزم للجهة البائعة) فتظل الأرض (علي ملك الدولة) .

كما قد تشترط الدولة علي المشتري (الزراعة خلال مدة معينة) وإلا عد العقد (مفسوخا من تلقاء نفسه) , أو (إلزامه بإقامة مشروع ذي نفع عام خلال مدة معينة) وإلا عد العقد (مفسوخا من تلقاء نفسه) .

أولا : داخل الزمام :

(١) ويكون التصديق معقودا (للسيد المحافظ) في نطاق محافظته , (بعد) (موافقة) (المجلس المحلي للمحافظة) طبقا (م ١ من القرار الجمهوري رقم ١٩٧٦/٥٤٩) ثم جاء قانون الإدارة المحلية رقم (١٩٧٩/٤٣) وجاء في المواد (٢٨, ٣١, ٣٣ منه) :- (للمحافظين أو من يفوضهم) , وأوردت اللائحة التنفيذية له في (م ٧ من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٩٧٩/٣٥٧) (باختصاص الوحدة المحلية القروية) إذا كانت الزوائد أو الضوايع في حدود خمسة أفدنه , واختصاص (الوحدة المحلية للمدن) إذا كانت في حدود (عشرة الأف جنيه) , وما زاد يلزم (تصديق المحافظ).

وعلي هذا سارت أحكام محكمة النقض :

(١) التعاقد بشأن بيع أملاك الدولة الخاصة والأفراد لا يتم إلا (بالتصديق عليه ممن يملكه) وطبقا م ١ من القرار الجمهوري رقم ١٩٧٦/٥٤٩ للمحافظين (بعد) (موافقة اللجنة التنفيذية للمحافظة) , (فالتصديق هو) (القبول) , و(الإيجاب) هو (التقدم للشراء علي أساس سعر معين) , أما دعوة الحكومة إلي التعاقد , فلا تعد (إيجابا) ولا يتم العقد إلا (بقبول الحكومة للبيع) (طعن ٥٥/٦٧ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٨) .

(٢) مؤدي م ١ من القرار الجمهوري رقم ١٩٧٦/٥٤٩ أن بيع أملاك الدولة الخاصة لا يتم (ركن القبول) فيها إلا (بالتصديق علي البيع من المحافظين دون سواهم) كل في دائرة اختصاصه (ولا يجوز الإنابة في ذلك)
(طعن ١٨٩٧/٥٧ ق جلسة ١٩٨٩/٥/١٧).

ولنا تعليق في هذا الصدد :

هل تعد مادة (٧) من قرار رئيس مجلس الوزراء رقم ١٩٧٩/٧٠٧ بإصدار اللائحة التنفيذيه لقانون الحكم المحلي (ناسخة) للقرار الجمهوري ١٩٧٦/٥٤٩ والتي تنص علي أن (التصديق) يكون للوحدات المحلية القروية إذا كانت في حدود خمسة ألف جنيه , وللوحدات المحلية للمدن إذا كانت قيمة الزوائد أو الضوايع في حدود عشرة ألف جنيه , وما زاد يلزم موافقة المحافظ ؟

رأينا :-

(١) إن ذلك (مخالف) (للتدرج التشريعي) فلا ينبغي (لسلطة أدني) أن ، تلغي أو تعدل تشريع (سلطة أعلي) وإلا كان عملها مشوبا (بالبطلان) يؤكد ذلك ما تذهب إليه (حكم محكمة النقض) في (الطعن ٢٦/٤٧٦ ق جلسة ١٩٦٢/٥/٣١) (من أنه) (لا يجوز لسلطة أدني في مدارج التشريع إلغاء أو تعديل قاعدة تنظيمية وضعتها (سلطة أعلي) أو إضافة أحكام جديدة عليها إلا (بتفويض خاص) من السلطة العليا أو من القانون , صدور (قرار إداري) خارج عن نطاق التفويض المخول لمن أصدره يجعله مشوبا بعيب (عدم الاختصاص) .

(٢) الأراضي الزراعية داخل وخارج الزمام الخاضعة للقانون ١٩٦٤/١٠٠ والخاضعة للهيئة العامة للإصلاح الزراعي : التصديق علي عقود بيعها معقود (للمحافظ) المختص بتفويض من (وزير الزراعة) , بموجب

(قرار وزير الإسكان) المختص بتفويض من (وزير الزراعة) , بموجب "(قرار وزير الإسكان) رقم ١٩٦١/٥٢٢ بتاريخ ١٩٦٢/١/٨ (طعن ٥٦/٦٩٩ ق جلسة ١٩٨٧/٦/٢٣).

(٣) أراض طرح النهر التابعة للهيئة العامة لمشروعات التعمير والتنمية الزراعية :(التصديق) علي عقود بيعها معقود (للمحافظ) المختص بشرط : أن يكون التصرف للاستغلال الزراعي (بالإيجار) طبقا (للقرار لجنة السياسات العليا) بجلسة ١٩٨٦/٦/٢٥ .

(٤) بيع أملاك الدولة الخاصة معقود (للمحافظين) وحدهم أو من يفوضونهم طبقا للمواد ٢٨/ , ٣١ , ٣٣ ق جلسة ١٩٧٩/٤٣ بشأن الحكم المحلي ولائحته التنفيذية (م ٥٤ منها) (طعن ٦٠/٣٦٩١ ق جلسة ١٩٩٥/٥/٢٣).

(٥) علي أنه إذا كان التصرف متعلق بأراضي زراعية وبساتين داخل الزمام وداخل كردون القرى والمدن التابعة للوزارات والهيئات العام ووحدات الإدارة المحلية , فيحظر التصرف فيها , (يستثني ؟) من هذا الحظر:- تصرفات شركات القطاع العام , وشركات قطاع الأعمال , وذلك طبقا لقرار رئيس مجلس الوزراء رقم ٢٠٠٠/٨٦٨ بتاريخ ٢٠٠٠/٤/١٩.

ثانيا : خارج الزمام :

(١) إذا كان متعلقا بأراضي تابعة للهيئة العامة للتنمية السياحية يكون التصديق علي عقود بيعها من اختصاص رئيس مجلس إدارة هذه الهيئة بصفته .

(٢) إذا كان متعلقا بأراضي اتبعه للهيئة العامة للمشروعات التعمير والتنمية الزراعية : يكون التصديق علي عقود بيعها من اختصاص رئيس مجلس إدارة هذه الهيئة بصفته .

(٣) اذا كان متعلقا بأراضي تابعة للهيئة العامة للمجمعات العمرانية : يكون التصديق علي عقود بيعها من اختصاص رئيس مجلس ادارة هذه الهيئة بصفته (ويظهر ذلك بوضوح في محافظة مرسي مطروح).

(٤) بالنسبة للأراضي المشغولة بالقوات المسلحة وأخليت, وانتهي تخصيصها للمنفعة العامة لدولة , وأصبحت من أملاك الدولة الخاصة .

ينوب عن الدولة في التصرف (جهاز مشروعات أراضي القوات المسلحة) بمراعاة ما جاء بالمنشورين الفنيين ٢٠٠٠/٤ , ٢٠٠٢/١ ويراجع بند ٢٦٦ , ٢٦٧ من هذا الكتاب.

١٠٤ – ويلاحظ علي عقد بيع املاك الدولة الخاصة ما يلي:

(١) أنه (ليس بيعا جبريا) , وانما هو (بيع اختياري) يتم (بمطابقة (قبول) الفرد المشتري(لايجاب) الهيئة الادارية .

(٢) انه (ليس عقد اداري) يخضع لأحكام القانون العام وينعقد الاختصاص للقضاء الاداري , وانما هو (عقد مدني) يخضع لأحكام القانون الخاص وينعقد الاختصاص فيه (للمحاكم المدنية العادية) .

فالعقد الاداي:

(١) يتعلق بتيسير مرفق عام .

(٢) وتظهر فيه الدولة **بمظهر السلطة العامة .**

(٣) كما **يتضمن شروط استثنائية غير مألوفة في القانون الخاص .**

(٤) وتكون الأموال المرخص في الانتفاع بها قد **خصصت** بالفعل , أو بمقتضي قانون أو قرار جمهوري أو قرار وزاري للمنفعة العامة (طعن ٥٩/٤٣٦ ق جلسة ١٩٩٣/١١/٢٨) وفي هذا تقول محكمة النقض في (الطعن رقم ٥٦/٨٤٥ ق جلسة ١٩٩٤/٣/١٧) (القضاء العادي") صاحب الولاية العامة في نظر كافة المنازعات المدنية والتجارية التي تنشب بين

الأفراد أو بينهم وبين احدي وحدات الدولة - عقود البيع التي تبرم مع الأفراد أو غيرهم من الجهات بشأن أملاك الدولة الخاصة.(عقود مدنية) . إختصاص(المحاكم المدنية) بنظر المنازعات المتعلقة بهذه العقود جهة الإدارة والقرارات التي تصدرها للتمهيد والإعداد لهذه العقود .

٣) انه ليس عقد اذعان : وهو ذلك الذي يتميز بوجود محتكر لسلعة أو خدمة ضرورية لاغني عنها بشروط واحدة لجمهور الناس.

ويقتصر دور المشتري فيها علي قبول الشروط المعروضة والتسليم بها دون مناقشة . ومثاله (عقد تركيب مياه أو كهرباء أو تليفون , وعقد النقل في المواصلات العامة) .

أما عقد بيع أملاك الدولة الخاصة فهو (عقد رضائي) يتم بتوافق ارادتين علي البيع والثمن وشروط البيع (طعن ٦١/٤٨٨ ق جلسة ١٩٩٣/١/٢١).

١٠٥- أثار عدم التصديق علي العقد :

(١) أن يكون عقد البيع (غير بات) والأرض المبيعة (علي ملك الدولة) وقد بقت الإشارة إلي ذلك وأنظر (الطعن ٥٧/٢٦٨٩ ق جلسة ١٩٩٢/١٢/١٠) .

(٢) ما دفع من ثمن يكون (علي سبيل الأمانة) كما سبق أن بيننا وأنظر الطعون (طعن ٥١/٩٨٩ ق جلسة ١٩٨٦/١/٢) (طعن ٦٤/٧٩٣٤ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/٤) .

(٣) استحقاق المشتري (للفوائد) عن (مبلغ التأمين المدفوع منه) **بشرط** : أن يكون رفض التصديق قد تم بعد (٣٠يوم) من جلسة المزاد أو جلسة قبول العطاءات داخل مظاريف .

(٤) التزام المشتري بدفع (مقابل انتفاعه) بالأرض , لأنه بدون (التصديق) (لم يتم البيع) أو , (لم ينعقد العقد) , فيعد (غصب بلا سند) وأن ما دفعه

من (ثمن) (قبل) (التصديق) يسوغ قبوله (علي سبيل الأمانة) طبقا م ١٩ من منشور بيع أملاك الميري المؤرخ ١٩٠٢/٨/٢١ . وأن نظر الطعون (طعن ٤٤/٤٦٨ ق جلسة ١٩٧٧/١١/٩) (طعن ٥١/٩٨٩ ق جلسة ١٩٨٦/١/٢) .

١٠٦- كراسة الشروط :

تكفل اللوائح وشروط قائمة المزاد بيان كيفية تمام القبول وإرساء المزاد ، وجوب الرجوع إليها دون غيرها من أحكام القانون المدني التي تعتبر من القواعد المكملة فلا يلجأ إليها إلا عند عدم الاتفاق علي قواعد خاصة (طعن ٢٩/١١٢ ق جلسة ١٩٦٤/١/٩) وأنظر (الطعن ٥٤/١٢٩٣ ق جلسة ١٩٨٦/٣/١٦) (والطعن الضريبي ٦٦/٩٧٩٩ ق جلسة ١٩٩٨/٣/٢) (الطعن ٥٥/١٦٢٢ ق جلسة ١٩٩١/٥/١٢) (شروطالمزاد تضمنها أحكام خاصة وجوب الرجوع اليها باعتبارها قانون المتعاقدين) .

<u>ملاحظات علي كراسة الشروط :</u>

(١) أنه يجب اعمال (جميع شروط المزاد الواردة بالكراسة مجتمعة ككل) فلا يجوز اعمال بعضها دون البعض الأخر باعتبارها (قانون المتعاقدين) ، لانه أحكام (تكمل بعضها بعضا (طعن ٥٤/١٢٩٣ ق جلسة ١٩٨٦/٣/١٦) وأنظر (الطعن ٥٦/١٥٦١ ق جلسة ١٩٩٠/٣/١٤) (الشروط الواردة بقائمة شروط البيع تعتبر (كل لا يتجزأ)، و (لا خيار في اعمال بعضها دون البعض الأخر) .

(٢) تضمن (كراسة الشروط) تعليق وجود العقد وقيامه علي (تصديق جهة معينة) فانه (لا يتم الا بهذا التصديق) .

(طعن ضريبي ٦٦/٩٧٩٩ ق جلسة ١٩٩٨/٣/٢) (طعن ٥٥/١٦٢٢ ق جلسة ١٩٩١/٥/١٢) .

(٣) النص (بكراسة الشروط) علي تخويل الداعي للمزايدة الحق في قبــول أو رفض أي عرض دون إيداء أسباب الرفض , هذا النص يخولــه مطلــق الحرية في رفض العطاء الأخير . عدم جواز الرجوع في هذه الحالــة إلــي الأحكام العامة في القانون المدني والتي تعتبر من (القواعد المكملة) التي لا يلجأ إليها إلا عند عدم الاتفاق علي قواعد خاصة – (انتفاء التعسف) ولو لم يبد (سبب مشروع) يبرر رفض العطاء لأنه (قبل) دخول المــزاد علــي أساس (قائمة شروط المزايدة) ووقع عليها بما يفيد علمه بما تضمنته فانــه يكون قد ارتضاه وإذا وقع علي القائمة قبل دخول المزاد انعقد العقــد وفــق لشروطها فلا يقبل منه القول بانعقاد وفق شروط أخري .(طعن ١٦٩٩/٤٨ ق جلسة ١٩٨٢/١١/٩) (طعن ٥٦٩/٣٤ ق جلسة ١٩٦٩/٦/١٢) (طعن ١٢٩٣/٥٤ ق جلسة ١٩٨٦/٣/١٦) .

(٤) ما ورد بأحد بنود الكراسة من التزام الراسي عليه المزاد بســداد بــاقي الثمن المحدد فيه خلال أجل معين يعد أحد الالتزامات المترتبة علي قيام العقد في ذمة من رسا عليه المزاد . (طعن ١٢٩٣/٥٤ ق جلسة ١٩٨٦/٣/١٦) .

(٥) يصح في القانون تضمين شروط المزايدة في العقود المدنية التي تبرمها الإدارة بشأن نشاطها الخاص , الاتفاق علي حق جهة الإدارة في (مصادرة التأمين) عن إخلال الراسي عليه المزاد بالتزاماته – اعتبار هــذا الاتفــاق (شرطا جزائيا) يتضمن تقدير اتفاقيا للتعويض يخضــع لحكــم (م ٢٢٤ مدني) .

<u>ويلاحظ :</u> أنه في حالة عدم تحديد قيمة الشرط الجزائــي بالكراســة يجعــل (التأمين) المدفوع كله من حق الجهة صاحبه المزاد .

(٦) بيع أملاك الدولة الخاصة (بطريق الممارسة) لواضعي اليــد عليهــا معقود (<u>للمحافظين كل في دائرة اختصاصه)</u> . اعلان الحكومة عــن

رغبتها في البيع واجراءاتها لهذا الغرض (لا يعتبر ايجابا) من جانبها , الايجاب يكون بتقدم راغب الشراء بالشراء علي أساس سعر معين . قبول الجهة البائعة استلام المبلغ الذي يدفعه راغب الشراء علي أنه الثمن أو جزء منه , (لا يعد قبولا منها للتعاقد) , الا (بقبولها البيع) (والتصديق عليه ممن يملكه) تخلف هذا القبول أثره : بقاء الملكية للحكومة وحقها في (اقتضاء مقابل الانتفاع) من واضع اليد عليها .

(طعن ٦٤/٧٩٣٤ ق جلسة ١٩٩٦/١٢/٤) (طعن ٦٢/١٤٩٣ ق جلسة ١٩٩٩/٢/١٦)

٧- العقد فى المزايدات تمامه برسو المزاد (م ٩٩ مدنى) شروط المزاد , (أى كراسة الشروط) تضمنها (أحكام خاصه) وجوب الرجوع اليها علة ذلك بأعتبارها (قانون المتعاقدين) (طعن ١٢٩٣ / ٥٤ ق جلسة ١٦ / ٣ / ١٩٨٦).

١٠٧- (س) هل يجوز تعديل كراسة الشروط :

بشرط :-

يجوز بشرط : عدم انفراد أي منهم بتعديل العقد وحده طبقا (م ١٤٧ مدني) (طعن تجاري ٥٣/٢١٥٧ ق جلسة ١٩٩٠/١/١١).

- الثمن وايداع المبلغ خزينة المحكمة المبرئ للذمة :

يجب لكي يعتبر الايداع (مبرئا للذمة) النص في انذار العرض وفي محضر الايداع أن يكون صرفه للدائن (بدون قيد أو شرط أو اجراءات) .

(١) الايداع المشروط : بعدم صرف المبلغ المودع قبل الفصل في جميع المنازعات القائمة (ايداع غير مبرئ للذمة) ولا يحول دون سريان الفوائد من تاريخ استحقاها قانونا .

(طعن ٣٣/١٧١٧ ق جلسة ١٩٦٧/٢/١٦) .

(٢) دعوى المشتري لصحة ونفاذ البيع المتضمنة أنه قـد عـرض الـثمن المستحق للبائع , ولما رفض أودعه لذمته : اعتبار هذا الطلب متضمنا طلب الحكم بصحة العرض والايداع – اقتضاء المحكمة أن يستصـدر المشـتري حكما سابقا لصحة العرض والايداع (خطأ) .(طعن ٣٣/١٦٠ ق جلسة ١٩٦٧/١/٢٤) .

١٠٨- هل يجوز (للقاضي) تقدير ثمـن البيـع ورده الـي السـعر المناسب وقت البيع؟

الجواب : نص م ١ من القرارات الجمهوري رقم ١٩٧٦/٥٤٩ يدل علي أن المشرع رأي لاعتبارات خاصة بيع (الأراضـي) (لأصـحاب المبـاني المشيدة عليه) وأن يكون ثمنها (مساويا) لقيمتها وقت البيع , فان مقتضـي ذلك تحديد الإدارة لثمن المبيع (ليس مطلقا) يتوقف علي محـض إرادتهـا تقدره كيفما تشاء , وانما يخضع عند المنازعة فيه لسلطة (قاضي الموضوع) الذي يملك رد التقدير إلي السعر المناسب وقت البيع بغير معقب عليـه مـن محكمة النقض في ذلك طالما أقام قضاؤه علي أسباب سائغة لها سندها فـي الأوراق (طعن ٥٦/٨٤٥ ق جلسة ١٩٩٤/٣/١٧) .

ودعوى المطعون ضدها (بفسخ عقد البيع بالمزاد) لعدم سداد الطاعن باقي الثمن – تمسك الأخير برسو ممارسة استبدال أرض النـزاع عليـه بـالثمن المقدر كأساس لها وسداد نسبه منه , وبعدم جواز إعادة طرحها للبيع بالمزاد (دفاع جوهري) – عدم مواجهة الحكم له بما يصلح ردا عليـه و (القضـاء بالفسخ) بمقوله اعتراض الطاعن علي تقدير الثمن كأساس للممارسة , رغم أن الاعتراض (سابق عليهـا) (قصـور) .(طعـن ٦٧/٢٤٤ ق جلسـة

١٩٩٨/١٠/٢٧) (طعن ٦٧/٤١٣١ ق جلسة ١٩٩٨/٦/٢٧) (طعن ٦٠/٦٤ ق جلسة ١٩٩٤/١٢/١١) .

١٠٩- استبدال الوقف وتوقيع صيغة البدل :

(١) استبدال الوقف (لا يتم قانونا) إلا إذا (أوقعت المحكمة المختصة صيغة البدل الشرعية) - التعاقد الخاص بين وزارة الأوقاف ومن يرسو عليه مزاد العين المراد استبدالها معلق علي شرط واقف هو : توقيع هذه الصيغة - تخلف هذا الشرط يجعل التعاقد (كأن لم يكن) .(طعن ٢٨/٢٦٨ ق جلسة ١٩٦٣/١/١٧) .

(٢) ليس للراسي عليه المزاد - إذا رفضت المحكمة توقيع صيغة البدل له , وأوقعتها لغيره - وانتقلت الملكية إلي هذا الغير - أن يرجع علي وزارة الأوقاف (بضمان الاستحقاق) أو , يطالبها بالتعويض علي أساس (فسخ العقد) . الرجوع بضمان استحقاق المبيع لا يكون إلا علي أساس (قيام عقد البيع) . كما أن (الفسخ لا يرد الا عقد كان له وجود) .(طعن ٢٨/٢٦٨ ق جلسة ١٩٦٣/١/١٧).

(٣) لا يتم استبدال الوقف قانونا إلا إذا (أوقفت المحكمة صيغة البدل) لا عبرة بالأسباب التي حالت دون ذلك . صدور المرسوم بقانون رقم ١٩٥٢/١٨٠ بإلغاء نظام الوقف علي الخيرات وخروج الأمر عن اختصاص المحاكم الشرعية , وليس من شأنه الخروج عن هذه القاعدة .(طعن ٢٨/١٠٠ ق جلسة ١٩٦٣/٥/٢٩) .

(٤) بصدور قانون ١٩٧١/٨٠ بإنشاء (هيئة الأوقاف المصرية) ولائحته التنفيذية بالقرار الجمهوري رقم ١٩٧٢/١١٤١ والذي نصت م ١١ منه علي أن لهيئة الأوقاف استبدال أو بيع العقارات بالمزاد العلني وكان مفاد تلك النصوص أن بيع أعيان الوقف المراد استبدالها بالمزاد العلني لا ينعقد بمجرد

رسو المزاد علي صاحب العطاء الأعلى وانما يتم (القبــول فيــه وبالتــالي إنعقاده) (باعتماده من صاحب الصفة في ذلك)-طبقا لمــا تضــمنته قائمــة شروط استبدال عقارات الأوقاف الخيرية بالمزاد العلني باعتبارهــا قــانون المتعاقدين .(طعن ١٦٢٢/٥٥ ق جلسة ١٩٩١/٥/١٢) .

(٥) دعوى المطعون ضدها (بفسخ عقد البيع بالمزاد) (لعدم سداد الطاعن (باقي الثمن) , تمسك الأخير فيها برسو (ممارسة استبدال) أرض النــزاع عليه (بالثمن المقدر كأساس لها وسداد نسبه منه , وبعدم جواز إعادة طرحها للبيع بالمزاد (دفاع جوهري) عدم مواجهة الحكم له بمــا يصــلح ردا عليه والقضاء بالفسخ بمقولة اعتراض الطاعن علي تقدير الــثمن كأســاس للممارسة رغم الاعتراض سالفا (قصور) .(طعــن ٢٤٤٤/٦٧ ق جلســة ١٩٩٨/١٠/٢٧) .

(٦) أ- بيع أو أستبدال أموال الأوقاف بطريق الممارسه عدم إنعقاده بمجرد موافقة هيئة الأوقاف على طلب الإستبدال أو دفع مقدم الثمن وإنمــا ينعقــد بإعتماده من رئيس مجلس إدارة هيئة الأوقاف صاحب الصفه ٠

ب- بما تضمنه قائمة شروط الإستبدال بإعتبارها قانون المتعاقدين (طعــن ٢١٠٣ / ٦٣ ق جلسة ١٧ / ٥ / ٢٠٠٧) ٠

١١٠- حظر بيع أملاك الدولة الخاصة لموظفي الدولة الذين يزالــون الزراعة بطريق الممارسة :

بيع أملاك الدولة الخاصة . الأصل فيه أن يكون بطريق المــزاد العلنــي أو بواسطة مظاريف مختومة . إباحة (البيع بالممارسة) في حالات استثنائية – حظر البيع بالممارسة للموظفين بالذات أو بالواسطة إلا في الحالات الواردة بالمادة الثانية من لائحة بيع أملاك الحكومة , انسحاب هــذا الحظــر علــي

الاستثناءات المباح فيها البيع بالممارسة بقرار مجلس الوزراء في ١٩٤٣/١/٣١

– الاستثناءات الوارد بهذا القرار خاص بالأراضي التي تباع لمستأجريها من صغار الزراع **نطاقه** : البيع لمن كانت حرفتهم الأصلية (الزراعة)

– عدم امتداده للموظفين الذين يزالون الزراعة – مخالفة ذلك أثره : (إبطال العقد) .(طعن ٣٢/٣٥ ق جلسة ١٩٦٦/١٠/٢٥) .

احكام النقض وعدم جواز تملك أملاك الدوله الخاصه أو العامه بوضع اليد المدة الطويله :-

– واضع اليد له رفع دعوى إستحقاق ٠ عدم تعارض ذلك مع تملك واضع اليد للأموال الموقوفه عدا (الخيريه) بإعتبارها أشياء ماديه تقبل (الحيازه) (طعن ٣٧٥٤ / ٦٥ ق جلسة ٩ / ١٠ / ٢٠٠٦) ٠

– أموال الدوله الخاصه ٠عدم جواز تملكها بالتقادم (م ٩٧٠ مدنى المعدله) **الإستثناء** : –ما تم كسبب ملكيته منها بالتقادم قبل العمل بقانون ١٤٧ / ١٩٥٧ ٠

(طعن ١٢١٣ / ٦١ ق جلسة ٢٧ / ١٢ / ١٩٩٥) ٠ (طعن ٥٢٢٢ / ٦١ ق جلسة ٣ / ٣ / ١٩٩٦) ٠

– أموال الاوقاف الأهليه المنتهيه (ق ١٨٠ / ١٩٥٢) تعد أموال خاصه يجوز تملكها بالتقادم الطويل (١٥ سنه) **شرطه** :– عدم وجود حصه للخيرات شائعه فيها ، فإذا كانت الخيرات (مفرزه) وأطيان النزاع لا يتعلق بها وقف (لجهة بر , فيجوز تملك أطيان النزاع بالتقادم المكسب ٠ (طعن ٢٣٥ / ٥٤ ق جلسة ٨ / ٣ / ١٩٩٠) ٠ (طعن ٥٢٢٢ / ٦٣ ق جلسة ١٨ / ٤ / ١٩٩٥) ٠

١١١- اختصاص (القضاء العادي) (والمحاكم المدنية) بالمنازعات المدنية والتجارية التي تنشب بين الأفراد ,٠أو بيسنهم وبسين احسدي وحدات الدولة "

(١) (القضاء العادي) صاحب الولاية في نظر كافة المنازعات المدنية والتجارية التي تنشب بين الإدارة , أو بينهم وبين احدي وحدات الدولة . عقود البيع التي تبرم مع الأفراد أو غيرهم من الجهات (بشأن أملاك الدولة الخاصة) (عقود مدنية) . اختصاص (المحاكم المدنية) بنظر المنازعات المتعلقة هذه العقود بعد إبرامها , وتمام التصرف فيها يستتبع اختصاصها الأعمال التي تأتيها جهة إدارة والقرارات التي تصدرها للتمهيد والإعداد لهذه العقود .(طعن ٥٦/٨٤٥ ق جلسة ١٩٩٤/٣/١٧) (طعن ٥٥/٦٧ ق جلسة ١٩٨٥/١٢/١٨) .

(٢) إذا كان العقد مثار النزاع قد أبرم بين الطاعن والشركة المطعون ضدها وهي (احدي شركات القطاع العام) . وليست جهة من جهات الدولة الإدارية , فانه لا يكون (عقد اداريا) ولا يغير من ذلك ما تضمنه العقد من شروط غير مألوفة , أو أنه تم عن طريق المناقضة , إذا أن هذا أو ذالك لا يؤثر علي كونه عقدا من عقود القانون الخاص \(أي عقد مدني) .(طعن ٥٥/١٠١٥ ق جلسة ١٩٩٢/٥/١١) .

(٣) العقود المبرمة مع (شركة المعمورة للاسكان والتعمير) بشأ، استئجار كبائن بشاطي المعمورة (ليست عقود ادارية) , لانه شركة قطاع عام وليست جهة من جهات الدولة الادارية كالمحافظة مثلا , فتكون أمام عقد من عقود القانون الخاص , /كما أن الغرض منه (مالي) وليس تحقيق نفع عام (طعن ٣٣/٣٩٧ ق جلسة ١٩٦٧/٣/٢٨) .

٤- (القضاء العادى) هو صاحب الولايه فى المنازعات المدنيه والتجاريه , واى قيد يضعه المشرع للحد منها يعد أستثناءا وارد على أصل عام وبالتالى يجب عدم التوسع فى تفسيره , وهو بذلك لا يقضى فى منازعه قائمه بين الطرفين المتنازعين بشأن الملكيه , وأن هذا الأخير يختص به (القضاء العادى) الذى له وحده الحكم فى موضوعه (طعن ١٨٩٥ / ٦١ ق جلسة ٥ / ١ / ١٩٩٢) .

كتب صدرت للمؤلف

١- الموسوعه الشامله فى الملكية العقارية والعقود المدنية والعقارية ٦ جزء .

الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونيه .

٢- الوسيط فى حماية حقوق الملكية الفكرية ٢ جزء .

الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونيه .

٣- الوسيط فى مسئولية الطبيب والصيدلى .

الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونيه .

٤- الوجيز فى جريمة غسل الأموال ودور البنوك فى مواجهتها .

الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونيه .

٥- الوجيز فى السجل العينى ومشكلات واجهت تطبيقه بمصر .

الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونيه .

٦- الوجيز فى إدارة المال الشائع ودعوى الفرز والتجنيب (القسمه) .

الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونيه .

٧- الوجيز فى الشفعة كسبب لكسب الملكية فى العقار .

الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونيه

٨- الوجيز فى المسئولية المدنية (تقصيريه - عقديه - تعويض حوادث سيارات) ٣ جزء .

الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونيه .

٩- الوسيط فى التوثيق بمكاتب التوثيق وفروعها التابعة لمصلحة الشهر العقارى.

الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونيه ،

١٠- الوسيط فى قوانين البناء والهدم .

الناشر / دار المطبوعات الجامعية ،

١١- المرجع فى إجراءات الشهر العقارى .

الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونيه ،

١٢- المرجع فى (الميراث والوصية والوقف) ،

الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونيه ،

١٣- أملاك الدوله العامه والخاصه وجهات التحفظ الحكوميه على عقار التعامل ،

الناشر / المكتب الفنى للموسوعات القانونيه ،

تحت الطبع

١) حق الملكية والحقوق العينية الاصليه والتبعيه (مطور) ٠

(المكتب الفنى للموسوعات القانونيه) ٠

٢) المرجع فى عقد البيع والبدل والهبة ٠

(المكتب الفنى للموسوعات القانونيه) ٠

٣) الموسوعه الشامله فى التغذيه السليمه الصحيحه ومنافع ومضار الاعشاب والنباتات طبقا لأحدث أكتشافات المركز القومى للبحوث بالدقى ومدينة مبارك العلميه ببرج العرب والمؤتمرات الطبيه الدوليه من عام ١٩٦٨ حتى الأن ٠

(المكتب الفنى للموسوعات القانونيه) ٠

٤) دعوى صحة التعاقد ٠

(المكتب الفنى للموسوعات القانونيه) ٠

مراجع الكتاب

١- الموسوعه الشامله فى الملكيه العقاريه ٦ أجزاء (للمؤلف)

٢- كتاب تعليمات مصلحة الشهر العقارى لعام ٢٠٠١ ٠

٣- المنشورات الفنيه الصادره من مصلحة الشهر العقارى من عـــام ١٩٤٨ حتى عام ٢٠٠٨ ٠

٤- أحكام النقض المصريه من عام ١٩٥٠ حتى عام ٢٠٠٧ ٠

الفهرس

فهرس الكتاب

الموضوع | الصفحة

أملاك الدولة وجهات التحفظ الأميرية

شهادة الاعتداد بالملكية

تعريفها

نزع الملكية للمنفعة العامة

الحراسة القضائية

الإصلاح الزراعي

الأراضي الخاضعة للآثار

أراضي القوات المسلحة

بنك ناصر الإجتماعي

المصادرة

بيع أملاك الدوله الخاصه


Bibliotheca Alexandrina
11129297